BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Công ty Cổ phần AAV Group
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP (TÊN TRƯỚC ĐÂY LÀ CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC)
Ký ngày: 30-1-2024 16:21:46

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng	04 - 31
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	07 - 08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần AAV Group (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 kết thúc ngày 31/12/2023

CÔNG TY

Công ty Cổ phần AAV Group được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 cấp lần đầu ngày 12/04/2010 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương và được đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 17/08/2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Địa Điểm Kinh Doanh tại Hà Nội, được đặt tại phòng 9.1, Tầng 9, Tòa nhà Vinaconex 9, Đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2023
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022
Ông Phan Văn Hải	Thành viên HĐQT	Bổ 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	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022 và miễn nhiệm ngày 10/01/2023
	Phó tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Bà Trần Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Phạm Văn Hiên	Trưởng ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022
Ông Đặng Hồng Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022

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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP
AAV GROUP
M.S.D.N: 0800...5038

Phan Văn Hải
Tổng Giám đốc
Hải Dương, ngày 20 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**493.557.240.171**	**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	5	2.763.413.000	12.293.502.870
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	256.683.256.582	256.663.456.582
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	228.169.504.060	164.581.675.211
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.473.413.000)	(2.763.413.000)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.349.158.694**	**10.197.074.348**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	-	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.517.940.514	9.817.607.804
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	831.218.180	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**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	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	9	13.747.506.582	14.742.611.871
222	*- Nguyên giá*		*21.951.728.511*	*21.951.728.511*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(8.204.221.929)*	*(7.209.116.640)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	51.523.716	70.586.220
228	*- Nguyên giá*		*122.500.000*	*122.500.000*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(70.976.284)*	*(51.913.780)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**11**	**4.652.159.812**	**4.795.798.744**
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.953.285.662)	(1.809.646.730)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**153.092.663.369**	**161.092.663.369**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	8	153.092.663.369	161.092.663.369
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**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	12	548.684.265	13.732.503.281
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**890.196.395.448**	**903.834.089.205**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
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	13	173.685.099	905.569.070
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	-	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		31.818.452	41.309.882
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	145.325.581	131.118.980
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.977.500	2.208.000
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	71.024.582.420	84.022.868.264
330	**II. Nợ dài hạn**		**38.921.244.346**	**39.043.815.384**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	14	35.024.231.619	35.024.231.619
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	3.897.012.727	4.019.583.765
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**779.770.523.133**	**778.468.590.625**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**19**	**779.770.523.133**	**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		24.181.935.133	22.880.002.625
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*22.880.002.625*	*12.989.543.534*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*1.301.932.508*	*9.890.459.091*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**890.196.395.448**	**903.834.089.205**

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP
M.S.D.N: 0800819038

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

Hải Dương, ngày 20 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quí 4 năm 2023

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	46.280.601	21.275.650.310	7.894.000.600	111.569.235.130
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		46.280.601	21.275.650.310	7.894.000.600	111.569.235.130
4. Gía vốn hàng bán	11	22	35.909.733	19.568.629.733	7.624.331.832	97.959.622.967
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.370.868	1.707.020.577	269.668.768	13.609.612.163
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	57.049.338	45.306.893	9.823.517.501	8.265.862.842
7. Chi phí tài chính	22	24	1.891.079.995	1.046.412.215	4.254.961.127	2.646.231.775
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	847.301.353	641.589.732	757.265.707
8. Chi phí bán hàng	25					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	1.571.124.848	1.625.566.536	5.490.342.202	8.875.485.052
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		(3.394.784.637)	(919.651.281)	347.882.940	10.353.758.178
11. Thu nhập khác	31	26			13.636.363.636	
12. Chi phí khác	32	27	6.663	8.015.550	12.682.314.068	11.547.451
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6.663)	(8.015.550)	954.049.568	(11.547.451)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(3.394.791.300)	(927.666.831)	1.301.932.508	10.342.210.727
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28		(183.930.256)		451.751.636
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(3.394.791.300)	(743.736.575)	1.301.932.508	9.890.459.091

Người lập biểu
Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Tư

Tổng giám đốc
Phan Văn Hải

Hải Dương, ngày 20 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước Q2
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***1.301.932.508***	***1.073.116.732***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.157.806.725	558.501.317
03	- Các khoản dự phòng		710.000.000	1.394.082.624
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		3.556.322.057	(80.211.754)
06	- Chi phí lãi vay		641.589.732	305.138.974
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***7.367.651.022***	***3.250.627.893***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(53.437.937.684)	(3.365.406.560)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		8.000.000.000	(8.515.935.653)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả		(1.489.588.785)	8.488.302
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		13.183.819.016	334.902.225
14	- Tiền lãi vay đã trả		(641.589.732)	(305.138.974)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(451.751.636)	(40.972.008)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(27.469.397.799)***	***(8.633.434.775)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		-	(496.000.000)
26	2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38.400.000.000	
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		57.049.338	80.211.754
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***38.457.049.338***	***(415.788.246)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu đi vay		7.998.000.000	13.098.175.844
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(20.996.285.844)	(4.749.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(12.998.285.844)***	***8.349.175.844***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước Q2
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.010.634.305)	(700.047.177)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.075.955.140	891.033.101
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		65.320.835	190.985.924

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

Hải Dương, ngày 20 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần AAV Group được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 cấp lần đầu ngày 12/04/2010 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương và được đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 17/08/2022.
Tên công ty viết tắt: VTSRE., HC

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

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

* Chi nhánh Hà Nội tại số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

* Địa Điểm Kinh Doanh tại Hà Nội, được đặt tại phòng 9.1, Tầng 9, Tòa nhà Vinaconex 9, Đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 689.876.610.000 VND (Sáu trăm sáu sáu triệu, năm trăm sáu mốt ngàn, tám trăm đồng), tương đương 689.876.61 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Cổ phiếu cảu công ty có mã giao dịch là AAV và được Niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hà Nội (HNX).

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:
- Kinh doanh bất động sản, Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản;
- San lấp mặt bằng công trình;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh thực phẩm đông lạnh.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty tiếp tục triển khai các dự án còn dở dang như Dự án Yết Kiêu, Dự án Côn Sơn.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính trong năm

Thông tin về các công ty con của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 riêng và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc Công ty.
Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Công ty") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 kết thúc ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

2.4 . 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. 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.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau: Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền gửi ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào công ty con được lập vào thời điểm cuối kỳ: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.

2.8 . Các khoản phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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 thực tế đích danh.

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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 tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với 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 dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận 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

2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

2.12 . 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.

2.13 . 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.

2.14 . Vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí thuê địa điểm, chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm 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.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng trả tiền thuê mặt bằng.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán riêng 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.

2.19 . 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;
- 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 bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . 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.

2.21 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái.

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

2.23 . 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 các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	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	-	-
	65.320.835	**2.075.955.140**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**225.820.000.000**	**(680.429.043)**	**264.220.000.000**	**(470.411.705)**
Công ty Cổ phần AAV LAND	161.600.000.000	(680.429.043)	161.600.000.000	(470.411.705)
Công ty Cổ phần AAV Trading	-	-	38.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	64.220.000.000	(3.543.235.447)	64.220.000.000	(1.418.554.363)
	225.820.000.000	**(4.223.664.490)**	**264.220.000.000**	**(1.888.966.068)**

Công ty chưa xác 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.

Trong kỳ Công ty tiến hành bán Công ty Cổ Phần AAV Trading

Đầu tư vào công ty con

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	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Hải Dương	95,0%	95,00%	Dịch vụ ăn uống, kinh doanh bất động sản
Công ty cổ phần AAV Land	Hải Dương	76,96%	76,96%	Kinh doanh bất động sản

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	2.763.413.000
Công ty TNHH ĐT và Thương mại Việt Toàn Cầu		9.530.089.870
VIETTEL HẢI DƯƠNG - CN TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP	-	
Các đối tượng khác	-	-
	2.763.413.000	**12.293.502.870**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000		29.550.000.000	
Công ty cổ phần XD và PT Đô Thị Tân Dương	55.574.126.000	-	55.574.126.000	-
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VIỆT	160.000.000.000	-	160.000.000.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN 3T GROUP VIỆT NAM	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
Các đối tượng khác	10.259.130.582	-	10.239.330.582	-
	256.683.256.582	**-**	**256.663.456.582**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	88.065.911.060	-	24.491.233.211	-
Phải thu về lãi tiền gửi	103.593.000	-	90.442.000	-
Phải thu Bảo hiểm xã h		-	-	-
Phải thu khác	140.000.000.000	-	140.000.000.000	-
- *Công ty TNHH Đầu Tư và KDTM Quốc Tế (i)*	*140.000.000.000*	-	*140.000.000.000*	-
	228.169.504.060	**-**	**164.581.675.211**	**-**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	4.228.954.996	-	4.020.640.637	-
	4.228.954.996	**-**	**4.020.640.637**	**-**

i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu Tư và KDTM Quốc Tế theo HĐ nguyên tắc số: 0710/2021/VTSR-TBC ngày 07/10/2021 đầu tư vào dự án: Khu dân cư cầu Yên, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương
- Số tiền Đã góp hợp tác: 140.000.000.000 VND

'i) Đây là các khoản tạm ứng của nhân viên, theo các quyết định của BLĐ để thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân có diện tích đất thuộc dự án Côn Sơn Resort do công ty làm chủ đầu tư tại Phường Cộng Hòa, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Yết Kiêu (i)	124.298.772.954	124.298.772.954	124.298.772.954	124.298.772.954
Dự án Côn Sơn (ii)	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909
Dự án Trần Hưng Đạo (	23.281.911.489	23.281.911.489	31.281.911.489	31.281.911.489
Các dự án khác	524.124.017	524.124.017	524.124.017	524.124.017
	153.092.663.369	**153.092.663.369**	**161.092.663.369**	**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, 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)

(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 sẽ 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.

(iii) Dự án Xây dưng 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 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.

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	16.836.825.571	1.018.882.636	1.142.813.364	2.953.206.940	21.951.728.511
Số dư 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 lũy kế					
Số dư 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 dư 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**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.785.603.395 VND

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	-	**122.500.000**	**122.500.000**
- Mua trong năm	-		-
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	-	**122.500.000**	**122.500.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	**51.913.780**	**51.913.780**
- Khấu hao trong năm	-	19.062.504	19.062.504
Số dư cuối năm	-	**70.976.284**	**70.976.284**
Giá trị còn lại			
Tại ngày cuối năm	-	**51.523.716**	**51.523.716**

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	**6.605.445.474**
- Tăng khác	-	-	-
Số dư cuối năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	**6.605.445.474**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 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
- Tăng khác	-	-	-
Số dư 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**

Tại 31/12/2023, Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Trung tâm mua sắm Sao Đỏ với tổng diện tích là 4.642 m2 được dùng để cho thuê.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.652.159.812 VND.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ dài hạn	528.348.036	1.991.648.267
Chi phí thuê văn phòng		11.705.244.888
Chi phí trả trước khác	20.336.229	35.610.126
	548.684.265	**13.732.503.281**

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Bưu điện thành phố Chí Linh		-	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ PHÁT TRIỂN THƯƠNG MẠI AN BÌNH		-	517.300.437	517.300.437
DNTN cơ khí XD & TM Hải Dương	88.810.306	88.810.306	88.810.306	88.810.306
Công ty CP Xây Dựng số 9	-	-	214.583.534	214.583.534
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ MÔI	73.434.793	73.434.793	73.434.793	73.434.793
Các đối tượng khác	11.440.000	11.440.000	11.440.000	11.440.000
	173.685.099	**173.685.099**	**905.569.070**	**905.569.070**

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	**1.000.000.000**
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9	-	1.000.000.000
	-	**1.000.000.000**
b) Dài hạn	**35.024.231.619**	**35.024.231.619**
Người mua trả tiền trước - Dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
	35.024.231.619	**36.024.231.619**

15 . VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- **Vay ngắn hạn**	**12.998.285.844**	**12.998.285.844**	**7.998.000.000**	**20.996.285.844**	**-**	**-**
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (i)	12.998.285.844	12.998.285.844	7.998.000.000	20.996.285.844	-	-
- **Vay và nợ dài hạn đến hạn trả**	**71.024.582.420**	**71.024.582.420**	**-**	**-**	**71.024.582.420**	**71.024.582.420**
Vay cá nhân (ii)	71.024.582.420	71.024.582.420			71.024.582.420	71.024.582.420
	84.022.868.264	**84.022.868.264**	**7.998.000.000**	**20.996.285.844**	**71.024.582.420**	**71.024.582.420**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và dài hạn

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2022/4675970/HĐTD ngày 20/12/2022
- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND
- Thời hạn: 12 tháng
- Mục đích: Bổ sung vốn lưu động
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể
- Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số theo giấy chứng nhận số B631007 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/02/2010
- Số dư vay tại 31/12/2023: - VNĐ

(2) Vay cá nhân

- Thời hạn: Từ đến 12 tháng
- 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 VNĐ

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(379.466.544)	-	451.751.636	(831.218.180)
Thuế thu nhập cá nhân	4.899.000	23.057.550	19.416.275	1.257.725
Thuế bảo vệ môi trường	-		-	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	(374.567.544)	**27.057.550**	**475.167.911**	**(829.960.455)**

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.818.452	41.309.882
	31.818.452	**41.309.882**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	145.325.581	131.118.980
	145.325.581	**131.118.980**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	3.897.012.727	4.019.583.765
	3.897.012.727	**4.019.583.765**

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	**666.561.800.000**	**36.304.353.534**	**702.866.153.534**
Tăng vốn trong năm trước (*)	23.314.810.000	-	23.314.810.000
Lãi trong năm trước	-	9.890.459.091	9.890.459.091
Phân phối lợi nhuận(*)		(23.314.810.000)	(23.314.810.000)
Thặng dư vốn cổ phần	**65.711.978.000**		**65.711.978.000**
Số dư cuối năm trước	**755.588.588.000**	**22.880.002.625**	**778.468.590.625**
Số dư đầu năm nay	**755.588.588.000**	**22.880.002.625**	**778.468.590.625**
Lãi trong năm nay	-	1.301.932.508	1.301.932.508
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-		-
Tăng vốn trong năm			-
Phân phối lợi nhuận (**)	-		-
Thặng dư vốn cổ phần			-
Số dư cuối năm	**755.588.588.000**	**24.181.935.133**	**779.770.523.133**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND	Tỷ lệ %
Vốn góp của các cổ đông khác	689.876.610.000	100,00	689.876.610.000	100,00
	689.876.610.000	**100,0**	**689.876.610.000**	**100,00**

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

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	*689.876.610.000*	*618.749.960.000*
- Vốn góp tăng trong năm		
- Vốn góp cuối năm	*689.876.610.000*	*618.749.960.000*

d) Cổ phiếu

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.987.661	61.874.996
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.987.661	61.874.996
- Cổ phiếu phổ thông	*68.987.661*	*61.874.996*

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

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
USD	-	29,48

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	21.231.600.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	46.280.601	44.050.310
	46.280.601	**21.275.650.310**
Doanh thu đối với các bên liên quan	-	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)		

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	19.532.720.000
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	35.909.733	35.909.733
	35.909.733	**19.568.629.733**

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	57.049.338	45.306.893
Doanh thu hoạt động tài chính khác		-
	57.049.338	**45.306.893**

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	847.301.353
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.891.079.995	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		
	1.891.079.995	**847.301.353**

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	
Chi phí nhân công	451.477.250	778.265.807
Chi phí đồ dùng VP	129.287.721	339.755.481
Chi phí khấu hao tài sản cố định	251.768.586	254.177.676
Thuế, phí và lệ phí	10.086.300	-
Chi phí dự phòng	710.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.091.558	13.218.338
Chi phí khác bằng tiền	15.413.433	240.149.234
	1.571.124.848	**1.625.566.536**

26 . THU NHẬP KHÁC

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
	-	-

27 . CHI PHÍ KHÁC

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí khác	6.663	8.015.550
và toàn bộ chi phí sửa chữa văn phòng		
	6.663	**8.015.550**

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh chính	(3.394.791.300)	(927.666.831)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)		-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(379.466.544)	(790.246.172)
Thuế TNDN phải nộp đến hết Quý II		
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(451.751.636)	(40.972.008)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối quý	**(831.218.180)**	**(831.218.180)**

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
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)
	235.227.192.891	**(3.473.413.000)**	**182.971.773.858**	**(2.763.413.000)**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
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
	71.233.063.471	**84.971.955.216**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 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 các 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.

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 Tổng 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 tỷ giá hối đoái và lãi suất.

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), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền và tương đương tiền	65.320.835	-	-	65.320.835
Phải thu khách hàng, phải thu l	227.459.504.060	4.228.954.996	-	231.688.459.056
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	227.524.824.895	**4.228.954.996**	**-**	**231.753.779.891**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và tương đương tiền	2.075.955.140	-	-	2.075.955.140
Phải thu khách hàng, phải thu l	173.401.765.081	4.020.640.637	-	177.422.405.718
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	175.477.720.221	**4.020.640.637**	**-**	**179.498.360.858**

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	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	71.024.582.420	-	-	71.024.582.420
Phải trả người bán, phải trả kh:	176.662.599	-	-	176.662.599
Chi phí phải trả	31.818.452	-	-	31.818.452
	71.233.063.471	**-**	**-**	**71.233.063.471**
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	84.022.868.264		-	84.022.868.264
Phải trả người bán, phải trả kh:	907.777.070	-	-	907.777.070
Chi phí phải trả	41.309.882			41.309.882
	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.

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	7.998.000.000	13.098.175.844

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Quí 4 năm 2023	Quí 4 năm 2022
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	20.996.285.844	4.749.000.000

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

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

32 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau.

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Công ty con
Công ty CP AAV Land	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh TM Quốc Tế	Chủ tịch HĐQT công ty cổ phần AAVGroup là CT HĐTV kiêm tổng Giám đốc của công ty TNHH đâu tư và KD TM QT
Ông Phạm Thanh Tùng	Cháu trai Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Văn Hiên	Trưởng ban kiểm soát từ ngày 16/06/2022
Bà Nguyễn Thị Tư	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Thơm	Thư ký công ty

Giao dịch với các bên liên quan

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:		
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần		
Ông Phạm Thanh Tùng		42.000.000.000

Số dư với các bên liên quan

		Kỳ này
	VND	VND
Số tạm ứng phát sinh trong kỳ	-	
Tạm ứng		**2.246.632.146**
Nguyễn Thị Thơm - Thư ký công t		2.246.632.146
Hoàn ứng		**14.596.835.146**
Nguyễn Thị Thơm - Thư ký công t		14.596.835.146
Số dư vay	**260.897.000**	**260.897.000**
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	260.897.000
Số dư phải thu khác		-
	140.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh TM Quốc Tế	140.000.000.000	140.000.000.000

	Chức vụ	VND
Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát		
Thu nhập HĐQT		
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Miễn nhiệm TV HĐQT từ ngày 21/04/2023	-
Ông Phan Văn Hải	Bổ nhiệm TV HĐQT từ ngày 21/04/2023	88.750.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Tổng giám đốc đến ngày 10/01/2023	-
Bà Trần Thu Hương	Phó tổng giám đốc từ ngày 16/06/2022	90.000.000
Ông Phan Văn Hải	Tổng giám đốc từ ngày 10/01/2023	88.750.000
Thu nhập của Ban kiểm soát		
Ông Phạm Văn Hiên	Trưởng ban kiểm soát từ ngày 16/06/2022	8.854.000
Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên BKS từ ngày 16/6/2022	-

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng, và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 là số liệu Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2022 đã được công ty TNHH kiểm toán TTP kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022 của công ty chưa được kiểm toán.

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

Hải Dương, ngày 20 tháng 01 năm 2024