

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo Tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 16 ngày 17 tháng 06 năm 2022.

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

Tên công ty viết tắt: AAV GROUP

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

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

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

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 ngày 31/12/2023 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 hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Phan Văn Hải



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 167/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Kính gửi:

Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần AAV Group.

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần AAV Group được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 08 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thuyết minh số 01 - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất: Từ tháng 3 năm 2023, Công ty tạm dừng hoạt động kinh doanh các sản phẩm đông lạnh, do đó Doanh thu năm 2023 giảm đột biến so với năm 2022 (giảm 85,27%).

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

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kim Thùy

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 1464 -2023 -133 -1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 4003 -2022 -133 -1

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh,
Hải Dương

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		668.923.956.357	749.900.579.285
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	437.495.089	2.442.273.584
111	1. Tiền		437.495.089	2.442.273.584
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		652.037.971.396	727.283.102.428
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	6.276.767.447	38.631.464.940
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	263.419.226.366	266.386.668.755
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	-	54.259.910.500
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	390.453.742.060	386.466.980.424
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	8	(8.111.764.477)	(18.461.922.192)
140	IV. Hàng tồn kho	9	6.475.941.593	9.713.715.449
141	1. Hàng tồn kho		9.129.977.793	13.375.516.867
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(2.654.036.200)	(3.661.801.418)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.972.548.279	10.461.487.824
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14.a	158.677.354	2.225.169
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.221.282.709	10.042.039.573
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	592.588.216	417.223.082
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		249.177.529.133	329.704.703.682
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.228.954.996	52.820.640.637
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		4.228.954.996	52.820.640.637
220	II. Tài sản cố định		19.512.259.901	21.547.596.974
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	19.124.174.722	21.058.416.703
222	- Nguyên giá		39.527.564.747	39.527.564.747
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(20.403.390.025)	(18.469.148.044)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	388.085.179	489.180.271
228	- Nguyên giá		2.122.500.000	2.122.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.734.414.821)	(1.633.319.729)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	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	10	164.536.597.756	172.536.597.756
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		164.536.597.756	172.536.597.756
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		56.247.556.668	78.004.069.571
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14.b	548.684.265	13.870.221.565
269	2. Lợi thế thương mại		55.698.872.403	64.133.848.006
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		918.101.485.490	1.079.605.282.967

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh,
Hải Dương

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		138.202.913.378	270.529.247.088
310	I. Nợ ngắn hạn		87.391.860.712	219.473.052.349
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	8.340.801.221	14.516.965.615
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.a	630.000	1.070.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.841.250	6.965.802.470
314	4. Phải trả người lao động		315.962.917	393.589.975
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.a	2.048.757.330	2.185.711.533
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21.a	145.325.581	8.547.945
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	485.289.993	290.194.257
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	76.053.252.420	194.042.240.554
330	II. Nợ dài hạn		50.811.052.666	51.056.194.739
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.b	35.024.231.619	35.024.231.619
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	19.b	11.889.808.320	11.889.808.320
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21.b	3.897.012.727	4.142.154.800
337	5. Phải trả dài hạn khác		-	-
338	6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		779.898.572.112	809.076.035.879
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	779.898.572.112	809.076.035.879
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		(12.265.598.679)	4.671.108.747
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		4.671.108.747	3.163.135.345
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(16.936.707.426)	1.507.973.402
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.575.582.791	48.816.339.132
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		918.101.485.490	1.079.605.282.967

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư



Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phan Văn Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	73.112.403.857	496.455.980.482
02	2. Các khoản giảm trừ	25	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		73.112.403.857	496.455.980.482
11	4. Giá vốn hàng bán	26	69.897.908.708	456.507.816.862
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		3.214.495.149	39.948.163.620
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	3.119.984.002	1.946.085.812
22	7. Chi phí tài chính	28	5.264.603.024	6.675.069.808
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		5.264.448.534	6.675.069.808
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	1.226.760.920	1.718.178
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	17.718.007.120	28.273.788.066
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		(17.874.891.913)	6.943.673.380
31	12. Thu nhập khác	31	13.636.363.636	18.001
32	13. Chi phí khác	32	12.813.164.562	11.588.961
40	14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		823.199.074	(11.570.960)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		(17.051.692.839)	6.932.102.420
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	276.386.502	3.415.646.083
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		(17.328.079.341)	3.516.456.337
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(16.936.707.426)	1.507.973.401
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(391.371.915)	2.008.482.936
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	(252)	22
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Chu Bích Thơ



Nguyễn Thị Tư



Phan Văn Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Phương pháp gián tiếp

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(17.051.692.839)	6.932.102.420
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(27.596.103.788)	21.308.863.309
02	- Khấu hao tài sản cố định	2.178.976.005	9.773.646.195
03	- Các khoản dự phòng	(11.357.922.933)	6.806.233.118
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(2.517.484.172)	(1.946.085.812)
06	- Chi phí lãi vay	5.264.448.534	6.675.069.808
07	- Các khoản điều chỉnh khác	(21.164.121.222)	
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(44.647.796.627)	28.240.965.729
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	77.158.046.794	(46.322.367.511)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	4.245.539.074	(5.029.635.496)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(10.739.152.263)	(739.177.200)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	13.165.085.115	864.892.294
14	- Tiền lãi vay đã trả	(5.401.402.737)	(6.786.257.109)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3.461.239.110)	(179.599.382)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	30.319.080.247	(29.951.178.675)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(11.469.016.104)
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(18.240.000.000)	(54.259.910.500)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	19.238.289.500	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.517.484.172	1.946.085.812
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	3.515.773.672	(63.782.840.792)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Tiếp theo)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	-	23.314.810.000
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	77.420.690.000	244.461.609.698
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(113.260.322.414)	(173.008.185.110)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(805.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(35.839.632.414)	93.963.234.588
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(2.004.778.495)	229.215.121
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	2.442.273.584	2.213.058.463
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	437.495.089	2.442.273.584

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Chu Bích Thơ



Nguyễn Thị Tư



Phan Văn Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

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

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

Tên công ty viết tắt: AAV GROUP Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 666.561.800.000 VND (Sáu trăm sáu sáu tỷ, năm trăm sáu một triệu, tám trăm nghìn đồng), tương đương 66.656.180 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Cổ phiếu của công ty có mã giao dịch là AAV và được Niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hà Nội (HNX).

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

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

Từ tháng 3 năm 2023, Công ty tạm dừng hoạt động kinh doanh các sản phẩm đông lạnh, do đó Doanh thu năm 2023 giảm đột biến so với năm 2022 (giảm 85,27%).

Cơ cấu tổ chức :

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản, Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, mua và môi giới bất động sản.
- Bán buôn các sản phẩm đông lạnh,...

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu,

tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4. 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;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn;
- Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8. Tài sản cố định

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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ 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.

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.19. 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.

2.20. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp***a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả***

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

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

b. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.21 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở số liệu của Công ty CP AAV Group và các Công ty con, bao gồm:

TT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính
	Công ty con			
1	Công ty CP AAV LAND	76,96%	76,96%	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP. Hải Dương.
2	Công ty CP Việt Tiên Sơn	95,00%	95,00%	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX Chí Linh, Hải Dương

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Công ty mẹ tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

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

(iv) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Công ty mẹ được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Công ty mẹ, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty này.

Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Công ty mẹ phải chia sẻ vượt quá lợi ích của công ty mẹ trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty mẹ có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	259.195.709	123.423.742
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	178.299.380	2.318.849.842
Cộng	437.495.089	2.442.273.584

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty CP ĐT và TM Việt Toàn Cầu	-	20.127.989.870
- Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	2.763.413.000
- Công ty cổ phần Tập đoàn Pao Thai Lan	-	2.616.002.400
- Công ty CP Xây dựng và PT Đô thị Tân Dương	2.200.509.901	2.200.509.901
- Ban quản lý dự án đầu tư XDCB TX Chí Linh	575.114.546	575.114.546
- Công ty Thành Tín	609.380.000	609.380.000
- Các đối tượng khác	128.350.000	9.739.055.223
Cộng	6.276.767.447	38.631.464.940

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.062.148.784	2.062.148.784
- Công ty MT Handel Sgesellschaft MbH	-	1.542.042.389
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương (2)	55.574.126.000	55.574.126.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD (3)	29.550.000.000	29.550.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh (1)	160.000.000.000	160.000.000.000
Các đối tượng khác	16.232.951.582	17.658.351.582
Cộng	263.419.226.366	266.386.668.755

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

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

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng		Dự phòng
	VND	VND		VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	-	-	54.259.910.500	-
Cộng	-	-	54.259.910.500	-

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Phải thu khác ngắn hạn	390.453.742.060	-	386.466.980.424	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	-	-
Tạm ứng	88.089.911.060	-	82.343.772.632	-
Phải thu khác ngắn hạn (*)	302.363.831.000	-	304.123.207.792	-
b. Phải thu khác dài hạn	4.228.954.996	-	52.820.640.637	-
Phải thu khác	-	-	48.800.000.000	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	4.228.954.996	-	4.020.640.637	-
Cộng	394.682.697.056	-	439.287.621.061	-

(*) Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (1)	140.000.000.000	140.000.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng TM Linh Yên (2)	62.260.238.000	62.260.238.000
Công ty TNHH DVTM và XNK Phúc Đạt (3)	100.000.000.000	100.000.000.000
Các khoản khác	103.593.000	1.862.969.792
Cộng	302.363.831.000	304.123.207.792

c. Số dư với các bên liên quan

(Chi tiết xem lại thuyết minh số 40)

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
c. Số dư với các bên liên quan	302.260.238.000	416.908.064.375

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

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

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

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0312/2021/AAVLAND- Linh Yên ngày 03/12/2021, về việc hợp tác ĐT XD và KD Dự án "Khu du lịch sinh thái - Tâm linh Ngũ động bản Ôn" do Công ty TNHH MTV XD TM Linh Yên làm chủ đầu tư, tổng mức đầu tư tạm tính 100.000.000.000 VND. Trong đó, Cty Linh Yên góp 37.739.762.000 VND (chiếm 38%), Công ty AAV Land góp 62.260.238.000 VND (chiếm 62%). Tại ngày 31/12/2021, Công ty AAV Land đã góp đủ số vốn cam kết.

- Thông tin dự án theo QĐ chủ trương đầu tư 1660/QĐ-UBND tỉnh Sơn La ngày 6/7/2018:

+ Tổng vốn đầu tư 100 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 20 tỷ đồng, vốn vay là 80 tỷ đồng;

+ Thời hạn thực hiện dự án là 50 năm;

+ Ngày 30/06/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La có công văn số 2426/UBND-KT về việc tạm dừng thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết đô thị, khu chức năng tại thành phố Sơn La, huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ.

+ Đến ngày 25/03/2024 Công ty TNHH MTV Xây dựng TM Linh Yên đã chuyển trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 001/TLHĐHTKD/LAND-LY.

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư KD số 0412/2021/AAVLand- Phúc Đạt ngày 04/12/2021, về việc hợp tác đầu tư XD và KD dự án "Trung tâm TM và KS DL Hùng Vương" tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái do Công ty TNHH DV TM và XNK Phúc Đạt làm chủ đầu tư. Hai bên cùng góp vốn theo tỷ lệ Công ty phúc Đạt góp 50,750 tỷ đồng (chiếm 33,67% TMĐT); Cty AAV Land góp 100 tỷ đồng (chiếm 66,33% TMĐT), hai bên thực hiện phân chia lợi nhuận hoặc gánh chịu thua lỗ theo tỷ lệ vốn góp.

- Thông tin dự án theo QĐ chủ trương đầu tư số 3854/QĐ-UBND Quảng Ninh ngày 13/9/2019:

+ Mục tiêu: Đầu tư XD và KD khối KS;

+ Tổng vốn đầu tư của dự án: 150,75 tỷ đồng;

+ Thời hạn hoạt động dự án: đến 11/5/2030 (Theo thời hạn được UBND tỉnh cho thuê đất tại QĐ số 270/QĐ-UBND ngày 24/1/2011).

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	-	2.763.413.000	-
- Công ty CP kiến trúc Việt Hà	750.000.000	375.000.000	-	-
- Công ty Hợp pháp	938.000.000	-	938.000.000	-
- Công ty Thành Tín	609.380.000	-	609.380.000	-
- Công ty CP giao thông môi trường và đô thị Chí Linh	440.000.000	-	440.000.000	-
- Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng cơ bản TX Chí Linh	575.114.546	-	575.114.546	-
- Công ty CP XD và PT Đô Thị Tân Dương	2.200.509.901	660.152.970	2.200.509.901	1.100.254.950
- Các đơn vị khác	870.500.000		12.597.372.412	561.612.717
Cộng	9.146.917.447	1.035.152.970	20.123.789.859	1.661.867.667

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	35.040.661		100.832.422	
Công cụ, dụng cụ	-		-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.654.036.200	(2.654.036.200)	2.654.036.200	(2.654.036.200)
Hàng hoá	6.440.900.932	-	10.620.648.245	(1.007.765.218)
Cộng	9.129.977.793	(2.654.036.200)	13.375.516.867	(3.661.801.418)

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
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 (iii)	23.281.911.489	23.281.911.489	31.281.911.489	31.281.911.489
Các dự án khác	11.968.058.404	11.968.058.404	11.968.058.404	11.968.058.404
Cộng	164.536.597.756	164.536.597.756	172.536.597.756	172.536.597.756

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

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
						Cộng
Nguyên giá TSCĐ						
Số dư đầu năm	30.428.598.081	5.002.946.362	1.142.813.364	2.953.206.940	-	39.527.564.747
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	30.428.598.081	5.002.946.362	1.142.813.364	2.953.206.940	-	39.527.564.747
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	13.395.608.363	2.772.903.754	908.019.449	1.392.616.478	-	18.469.148.044
Số tăng trong kỳ	1.061.852.424	364.819.824	97.372.728	410.197.005	-	1.934.241.981
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.061.852.424	364.819.824	97.372.728	410.197.005	-	1.934.241.981
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	14.457.460.787	3.137.723.578	1.005.392.177	1.802.813.483	-	20.403.390.025
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	17.032.989.718	2.230.042.608	234.793.915	1.560.590.462	-	21.058.416.703
Tại ngày cuối kỳ	15.971.137.294	1.865.222.784	137.421.187	1.150.393.457	-	19.124.174.722

- Giá trị còn lại tại 31/12/2023 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND.

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2023: 2.690.579.849 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND
				Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	2.000.000.000	90.000.000	32.500.000	2.122.500.000
Số cuối kỳ	2.000.000.000	90.000.000	32.500.000	2.122.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	1.581.405.950	37.137.715	14.776.064	1.633.319.729
Số tăng trong kỳ	82.032.588	15.000.000	4.062.504	101.095.092
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	82.032.588	15.000.000	4.062.504	101.095.092
Số cuối kỳ	1.663.438.538	52.137.715	18.838.568	1.734.414.821
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	418.594.050	52.862.285	17.723.936	489.180.271
Tại ngày cuối kỳ	336.561.462	37.862.285	13.661.432	388.085.179

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay: 336.564.463 VND

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Đơn vị tính: VND
			Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
Số cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	447.571.001	1.362.075.729	1.809.646.730
Số tăng trong kỳ	37.627.836	106.011.096	143.638.932
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	37.627.836	106.011.096	143.638.932
Số cuối kỳ	485.198.837	1.468.086.825	1.953.285.662
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	1.274.642.999	3.521.155.745	4.795.798.744
Tại ngày cuối kỳ	1.237.015.163	3.415.144.649	4.652.159.812

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 0 đồng

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2023 là: 0 đồng

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí trả trước chờ phân bổ	158.677.354	2.225.169
	158.677.354	2.225.169
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ phân bổ nhiều kỳ	528.348.036	2.059.254.673
- Chi phí dài hạn khác chờ phân bổ	20.336.229	11.810.966.892
Cộng	548.684.265	13.870.221.565

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	76.053.252.420	76.053.252.420	77.420.690.000	195.409.678.134	194.042.240.554	194.042.240.554
- Vay Ngân hàng	76.053.252.420	76.053.252.420	77.420.690.000	195.409.678.134	-	194.042.240.554
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (VND)	-	-	22.420.690.000	85.418.728.134	62.998.038.134	62.998.038.134
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Hải Dương (VND)	-	-	55.000.000.000	109.990.950.000	54.990.950.000	54.990.950.000
Vay cá nhân (1)	76.053.252.420	76.053.252.420	-	-	76.053.252.420	76.053.252.420
CỘNG	76.053.252.420	76.053.252.420	77.420.690.000	195.409.678.134	194.042.240.554	194.042.240.554

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Vay cá nhân

- Vay các cá nhân khác dự án Yết Kiêu

+ Thời hạn: 12 tháng;

+ Lãi suất: 0%;

+ Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo;

+ Điều kiện khác: Trong trường hợp bên cho vay có nhu cầu mua nhà đất tại khu dân cư phía đông phường Yết Kiêu, 2 bên sẽ thanh lý hợp đồng vay và chuyển số tiền và

- Số dư vay tại 31/12/2023 là: 71.024.582.420 VND

- Vay bà Phạm Trần Ngọc Anh (Khoản vay phát sinh tại Công ty CP AAV Land

Đây là khoản vay vốn của Bà Phạm Trần Ngọc Anh theo từng hợp đồng cụ thể với lãi suất vay dao động từ 3%/năm đến 7%/năm, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, biện pháp đảm bảo hợp đồng bằng tín chấp. Các khoản vay cá nhân ngắn hạn có kỳ hạn từ 1 năm trở xuống

Tổng số dư khoản vay cá nhân tại 31/12/2023 là: 76.053.252.420 đồng.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty CP AAV Trading	7.097.783.234	7.097.783.234	-	-
- Xí nghiệp TDVT	520.707.962	520.707.962	-	-
- Công ty CP XNK Á Châu	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH MTV điện nước	-	-	411.071.000	411.071.000
- Công ty TNHH cây xanh Đất Việt	-	-	51.345.300	51.345.300
- Công ty CP XNK và PT thương mại An Bình	-	-	11.449.350.000	11.449.350.000
- Công ty TNHH MTV điện nước Phương Anh	411.071.000	411.071.000	-	-
- Các đối tượng khác	311.239.025	311.239.025	1.605.199.315	1.605.199.315
Cộng	8.340.801.221	8.340.801.221	14.516.965.615	14.516.965.615

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Công ty CP xây dựng số 9	-	1.000.000.000
- Các đối tượng khác	630.000	70.000.000
Cộng	630.000	1.070.000.000
b. Dài hạn	35.024.231.619	35.024.231.619
- Khách hàng trả trước tiền dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
Cộng	35.024.231.619	35.024.231.619

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/đã giảm trong năm (*)	Số còn phải thu cuối năm	Số còn phải nộp cuối năm
Thuế Giá trị gia tăng	-	3.950.665.471	82.378.116	4.033.043.587	-	-
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	407.856.416	3.009.487.474	276.386.502	3.461.239.110	583.221.550	-
Thuế Thu nhập cá nhân	9.366.666	5.649.525	26.545.575	30.353.850	9.366.666	1.841.250
Thuế Tài nguyên	-	-	577.800	577.800	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	223.666.794	223.666.794	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà thầu	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	20.086.300	20.086.300	-	-
Cộng	417.223.082	6.965.802.470	629.641.087	7.768.967.441	592.588.216	1.841.250

(*): Giảm do thoái vốn vào Công ty con

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	31.818.452	168.772.655
- Chi trả phải trả khác	2.016.938.878	2.016.938.878
Cộng	2.048.757.330	2.185.711.533
b. Dài hạn		
- Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa	11.889.808.320	11.889.808.320
Cộng	11.889.808.320	11.889.808.320

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác ngắn hạn		
Bảo hiểm y tế	769.500	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	120.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	484.520.493	170.194.257
Cộng	485.289.993	290.194.257

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	145.325.581	8.547.945
Cộng	145.325.581	8.547.945
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	3.897.012.727	4.142.154.800
Cộng	3.897.012.727	4.142.154.800

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	666.561.800.000	65.711.978.000			26.477.945.344	48.029.091.267	806.780.814.611
Tăng vốn trong năm	23.314.810.000		-	-			23.314.810.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	1.507.973.402	1.592.247.865	3.100.221.267
Thay đổi do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(23.314.810.000)	(805.000.000)	(24.119.810.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	689.876.610.000	65.711.978.000	-	-	4.671.108.747	48.816.339.132	809.076.035.879
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	(16.936.707.426)	(391.371.915)	(17.328.079.341)
Trích lập các quỹ (1)	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(11.849.384.426)	(11.849.384.426)
Số dư cuối năm	689.876.610.000	65.711.978.000	-	-	(12.265.598.679)	36.575.582.791	779.898.572.112

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Năm nay	Tỷ lệ	Năm trước	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Ông Phạm Quang Khánh	162.619.200.000	23,57%	162.619.200.000	23,57%
- Ông Phạm Thanh Tùng	64.915.990.000	9,41%	64.915.990.000	9,41%
- Các cổ đông khác	462.341.420.000	67,02%	462.341.420.000	67,02%
Cộng	689.876.610.000	100%	689.876.610.000	100%

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	689.876.610.000	666.561.800.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	23.314.810.000
- Vốn góp cuối năm	689.876.610.000	689.876.610.000

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.987.661	68.987.661
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.987.661	68.987.661
- Cổ phiếu phổ thông	68.987.661	68.987.661
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.987.661	68.987.661
- Cổ phiếu phổ thông	68.987.661	68.987.661

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

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngoại tệ các loại		
Đồng đô la Mỹ (USD)	-	82,53
Đồng EURO	-	81,53

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa	73.112.403.857	494.783.457.391
- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	-	172.523.091
- Doanh thu khác	-	1.500.000.000
Cộng	73.112.403.857	496.455.980.482

25. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa	73.112.403.857	494.783.457.391
- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	-	172.523.091
- Doanh thu khác	-	1.500.000.000
Cộng	73.112.403.857	496.455.980.482

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	69.897.908.708	455.163.949.580
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	-	143.638.932
- Giá vốn khác	-	1.200.228.350
Cộng	69.897.908.708	456.507.816.862

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	2.517.484.172	1.946.085.812
- Lãi từ chênh lệch tỷ giá	37.530	-
- Khác	602.462.300	-
Cộng	3.119.984.002	1.946.085.812

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	5.264.448.534	6.675.069.808
- Chênh lệch tỷ giá	154.490	-
Cộng	5.264.603.024	6.675.069.808

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nhân công	1.223.260.260	1.718.178
- Chi phí khác bằng tiền	3.500.660	-
Cộng	1.226.760.920	1.718.178

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	665.315.961	1.329.363.667
- Chi phí nhân công	3.636.129.088	5.258.451.077
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.035.337.073	1.195.031.660
- Thuế, phí, lệ phí	34.990.928	40.914.623
- Hoàn nhập/ Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.249.101.980	7.703.813.889
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	360.691.883	511.293.887
- Chi phí khác bằng tiền	1.301.464.604	3.799.943.660
- Lợi thế thương mại	8.434.975.603	8.434.975.603
Cộng	17.718.007.120	28.273.788.066

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Thu nhập khác	13.636.363.636	18.001
Cộng	13.636.363.636	18.001

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	140.949.612	11.547.177
- Chi phí khác	12.672.214.950	41.784
Cộng	12.813.164.562	11.588.961

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	276.386.502	3.415.646.083
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	276.386.502	3.415.646.083

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(16.936.707.426)	1.507.973.401
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(16.936.707.426)	1.507.973.401
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	67.256.616	67.256.616
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(252)	22

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC, hàng hóa	1.727.088.885	1.366.770.495
- Chi phí nhân công	4.782.671.015	5.260.169.255
- Chi phí khấu hao	2.178.976.005	1.338.670.592
- Chi phí dự phòng	539.101.980	7.703.813.889
- Thuế, phí, lệ phí	31.556.689	40.914.623
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	360.691.883	511.293.887
- Chi phí khác bằng tiền	1.299.924.604	3.799.943.660
- Lợi thế thương mại	8.434.975.603	8.434.975.603
Cộng	19.354.986.664	28.456.552.004

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	437.495.089	-	2.442.273.584	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	400.959.464.503	(8.111.764.477)	477.919.086.001	(9.929.084.403)
Các khoản cho vay	-	-	54.259.910.500	-
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	401.396.959.592	(8.111.764.477)	534.621.270.085	(9.929.084.403)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	76.053.252.420	194.042.240.554
Phải trả người bán, phải trả khác	8.826.091.214	14.807.159.872
Chi phí phải trả	13.938.565.650	14.075.519.853
Cộng	98.817.909.284	222.924.920.279

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

Rủi ro về lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	437.495.089	-	-	437.495.089
Phải thu khách hàng, phải thu khác	396.730.509.507	4.228.954.996	-	400.959.464.503
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	397.168.004.596	4.228.954.996	-	401.396.959.592
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.442.273.584	-	-	2.442.273.584
Phải thu khách hàng, phải thu khác	425.098.445.364	52.820.640.637	-	477.919.086.001
Các khoản cho vay	54.259.910.500	-	-	54.259.910.500
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	481.800.629.448	52.820.640.637	-	534.621.270.085

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	76.053.252.420	-	-	76.053.252.420
Phải trả người bán, phải trả khác	8.826.091.214	-	-	8.826.091.214
Chi phí phải trả	2.048.757.330	11.889.808.320	-	13.938.565.650
Cộng	86.928.100.964	11.889.808.320	-	98.817.909.284
Số đầu năm				
Vay và nợ	194.042.240.554	-	-	194.042.240.554
Phải trả người bán, phải trả khác	14.807.159.872	-	-	14.807.159.872
Chi phí phải trả	2.185.711.533	11.889.808.320	-	14.075.519.853
Cộng	211.035.111.959	11.889.808.320	-	222.924.920.279

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.

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	23.314.810.000

38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà VTS, KDC phía Đông, đường Yết Kiêu, p. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:**

	Doanh thu bán hàng hàng hóa	Doanh thu chi thuê BDS đầu tư	Doanh thu khác	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	73.112.403.857	-	-	-	73.112.403.857
Giá vốn của các bộ phận	69.897.908.708	-	-	-	69.897.908.708
Lợi nhuận gộp	3.214.495.149	-	-	-	3.214.495.149
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					18.944.768.040
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD					(15.730.272.891)
Doanh thu hoạt động tài chính					3.119.984.002
Chi phí tài chính					5.264.603.024
Thu nhập khác					13.636.363.636
Chi phí khác					12.813.164.562
Thuế TNDN hiện hành					276.386.502
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	(17.328.079.341)

40. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**a. Thông tin các bên liên quan****Bên liên quan**

- Công ty TNHH MTV Xây dựng và TM Linh Yên
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế
- Công ty CP Delta
- Công ty TNHH DVTM và XNK Phúc Đạt
- Bà Nguyễn Thị Tư
- Ông Phạm Văn Hiên
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh
- Ông Phạm Thanh Tùng
- Bà Nguyễn Thị Thơm

Mối quan hệ

Ông Phạm Quang Khánh: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần AAV Group là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH MTV Xây dựng và TM Linh Yên.

Ông Phạm Quang Khánh: Chủ tịch HĐQT Công ty CP AAV Group là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế.

Bà Phạm Trần Ngọc Anh là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Delta là cháu ruột Ông Phạm Quang Khánh - Chủ tịch HĐQT Công ty.

Ông Phạm Quang Khánh: Chủ tịch HĐQT Công ty CP AAV Group là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH DVTM và XNK Phúc Đạt.

Kế toán trưởng

Trưởng ban kiểm soát

Cháu gái Chủ tịch HĐQT

Cháu trai Chủ tịch HĐQT

Người phụ trách quản trị công ty

b. Giao dịch với bên liên quan

	Năm nay VND
Thu tiền vay cho vay	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	13.198.289.500
Cho vay	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	13.481.253.000
Lãi cho vay phát sinh	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	2.271.502.918
Lãi vay đã thu	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	359.920.609
Tạm ứng	
Bà Nguyễn Thị Thơm	2.246.632.146
Hoàn ứng	
Bà Nguyễn Thị Thơm	14.596.835.146
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	
Ông Phạm Thanh Tùng	42.000.000.000

c. Số dư với các bên liên quan

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay		
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh	-	54.259.910.500
Phải thu khác		
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế	140.000.000.000	140.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và TM Linh Yên	62.260.238.000	62.260.238.000
- Công ty TNHH DVTM và XNK Phúc Đạt	100.000.000.000	100.000.000.000
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh	-	1.766.390.279
- Công ty CP Delta	-	48.800.000.000
Tạm ứng		
- Ông Bùi Văn Thiết	-	38.046.284.861
- Ông Phạm Duy Hải	-	14.980.540.000
- Phạm Văn Hiền	-	11.054.611.235
Vay		
- Bà Nguyễn Thị Tư	-	260.897.000
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh	5.028.670.000	5.028.670.000
Phải trả khác		
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh	362.312.493	167.986.257

		Năm nay VND
Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc		704.053.000
Nguyễn Văn Chuyên	Tổng Giám đốc đến ngày 10/01/2023	12.500.000
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc từ ngày 10/01/2023	331.553.000
Bà Trần Thu Hương	Phó Tổng giám đốc	360.000.000

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

41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối hợp nhất là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng giám đốc



Phan Văn Hải