

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(đã được kiểm toán)



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (04) 37 425 888 - Fax : (04) 37 578 666
Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn>
Email: ttp@kiemtoanttp.com

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo Kiểm toán độc lập	4 – 7
Báo cáo Tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	8 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 – 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

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

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

Tên công ty viết tắt: AAV GROUP

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

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

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

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Ngày 10/01/2023 Công ty miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Văn Chuyên. Đồng thời bổ nhiệm ông Phan Văn Hải giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

Ngoài các vấn đề nêu trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, Tp. Chí Linh, Hải Dương

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 Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 16/06/2022
Ông Lê Sỹ Cường	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 16/06/2022
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Thành Giang	Thành viên độc lập HĐQT	Miễn nhiệm ngày 16/06/2022
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022

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 Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022 và miễn nhiệm ngày 10/1/2023) Bổ nhiệm ngày 10/09/2021
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/06/2022
Ông Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/06/2022
Ông Lê Sỹ Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/06/2022
Bà Trần Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/06/2022

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	Bổ nhiệm, ngày 16/06/2022
Ông Đặng Hồng Đức	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm, ngày 16/06/2022
Bà Tôn Thị Liên	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm, ngày 16/06/2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm, ngày 16/06/2022
Ông Chu Xuân Hào	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm, ngày 16/06/2022

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần AAV Group đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Kể từ ngày kết thúc kỳ hoạt động đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông, Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, Tp. Chí Linh, Hải Dương

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Phan Văn Hải



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 204/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2022
của Công ty Cổ phần AAV Group*

Kính gửi:

Quý cổ đông

Hội đồng Quản trị

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần AAV Group

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần AAV Group được lập ngày 28 tháng 03 năm 2023 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày từ trang 08 đến trang 42 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. 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 riêng đã trung thực, hợp lý không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của *Công ty Cổ phần AAV Group* tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Lê Phương Anh

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2023-133-1*

Ngô Duy Việt

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 1703-2019-133-1*

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		443.048.251.151	429.928.234.301
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.075.955.140	891.033.101
111	1. Tiền		2.075.955.140	891.033.101
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		430.775.221.663	418.787.558.514
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	12.293.502.870	22.663.187.503
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	256.663.456.582	255.065.289.550
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7a	164.581.675.211	142.993.470.561
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	8	(2.763.413.000)	(1.934.389.100)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.197.074.348	10.249.642.686
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9a	-	22.966.445
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.817.607.804	9.436.430.069
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	379.466.544	790.246.172
200	B - TÀI SẢN DÀI HẠN		460.785.838.054	454.292.506.558
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.020.640.637	3.920.492.905
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7b	4.020.640.637	3.920.492.905
220	II. Tài sản cố định		14.813.198.091	15.312.235.294
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.742.611.871	15.261.519.903
222	- Nguyên giá		21.951.728.511	21.491.728.511
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(7.209.116.640)	(6.230.208.608)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	70.586.220	50.715.391
228	- Nguyên giá		122.500.000	86.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(51.913.780)	(35.784.609)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.795.798.744	4.939.437.676
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.809.646.730)	(1.666.007.798)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	161.092.663.369	151.377.619.558
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		161.092.663.369	151.377.619.558
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	262.331.033.932	264.220.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		264.220.000.000	264.220.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(1.888.966.068)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.732.503.281	14.522.721.125
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9b	13.732.503.281	14.522.721.125
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		903.834.089.205	884.220.740.859

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C - NỢ PHẢI TRẢ		125.365.498.580	115.642.609.325
310	I. Nợ ngắn hạn		86.321.683.196	76.477.581.023
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	905.569.070	100.808.630
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15a	1.000.000.000	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.899.000	7.225.200
314	4. Phải trả người lao động		213.710.000	279.609.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	41.309.882	217.785.725
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20a	131.118.980	149.701.880
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.208.000	48.867.425
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	84.022.868.264	75.673.582.420
330	II. Nợ dài hạn		39.043.815.384	39.165.028.302
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15b	35.024.231.619	35.024.231.619
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20b	4.019.583.765	4.140.796.683
400	D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		778.468.590.625	768.578.131.534
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	778.468.590.625	768.578.131.534
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		689.876.610.000	666.561.800.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		689.876.610.000	666.561.800.000
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		22.880.002.625	36.304.353.534
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		12.989.543.534	(4.968.800.565)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		9.890.459.091	41.273.154.099
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN			903.834.089.205	884.220.740.859

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tư

Tổng Giám đốc



Phan Văn Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	111.569.235.130	168.212.384.168
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		111.569.235.130	168.212.384.168
11	4. Giá vốn hàng bán	24	97.959.622.967	152.055.954.230
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		13.609.612.163	16.156.429.938
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	8.265.862.842	35.358.969.913
22	7. Chi phí tài chính	26	2.646.231.775	269.300.599
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		757.265.707	269.300.599
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	8.875.485.052	7.685.783.961
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		10.353.758.178	43.560.315.291
31	11. Thu nhập khác	28	-	11.698.892
32	12. Chi phí khác	29	11.547.451	456.189.858
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(11.547.451)	(444.490.966)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		10.342.210.727	43.115.824.325
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	451.751.636	1.842.670.226
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		9.890.459.091	41.273.154.099

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Chu Bích Thơ



Nguyễn Thị Tư



Phan Văn Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

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	10.342.210.727	43.115.824.325
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(3.651.931.032)	(34.492.897.435)
02	- Khấu hao tài sản cố định	1.138.676.135	1.047.576.798
03	- Các khoản dự phòng	2.717.989.968	(439.111.700)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(8.265.862.842)	(35.370.663.132)
06	- Chi phí lãi vay	757.265.707	269.300.599
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	6.690.279.695	8.622.926.890
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(13.128.497.820)	(267.447.410.274)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	1.378.952.954	(8.799.088.150)
12	(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	813.184.289	(14.420.775.740)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(762.615.250)	(222.635.102)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(40.972.008)	(3.795.481.418)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(5.049.668.140)	(286.062.463.794)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(10.211.043.811)	(9.880.768.397)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	-	245.636.364
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		678.528.878
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(130.820.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.457.200.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	8.096.348.146	30.715.840.406
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.114.695.665)	(72.603.562.749)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		365.950.000.000
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	31.096.571.688	27.761.488.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(22.747.285.844)	(36.104.976.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	8.349.285.844	357.606.512.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	1.184.922.039	(1.059.514.543)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	891.033.101	1.950.547.644
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	2.075.955.140	891.033.101

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Chu Bích Thơ



Nguyễn Thị Tư



Phan Văn Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính riêng)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Tên công ty viết tắt: AAV GROUP

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

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

- Sân 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, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Số lượng cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2022 là: 15 người

Cơ cấu tổ chức :

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 3 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 AAV Trading	Hải Dương	80,00%	80,00%	Kinh doanh máy móc, thiết bị, hàng hóa
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:

- Bán buôn thực phẩm.
- 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.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. 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 riêng 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 riêng 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. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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

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

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

2.10. Chi phí 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.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

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.

2.13. 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.

2.14. Chi phí đi vay

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

2.15. 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.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán

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

2.17. 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.

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022.

2.21. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

10/12/2022
C
Ấp
KII
2/

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	48.088.334	120.630.916
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.027.866.806	770.402.185
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	2.075.955.140	891.033.101

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(Chi tiết tại phụ lục số 01)

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	12.293.502.870	22.663.187.503
Công ty Cổ phần ĐT và Thương mại Việt Toàn Cầu	9.530.089.870	-
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	2.763.413.000
Công ty TNHH XNK Dịch vụ Thương mại Hà Mộc	-	11.748.212.229
Các đối tượng khác	-	8.151.562.274
Cộng	12.293.502.870	22.663.187.503

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mối quan hệ	VND	VND
Công ty Cổ phần Delta Bà Phạm Trần Ngọc Anh là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Delta là cháu gái Chủ tịch HĐQT công ty	-	8.144.500.274

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	256.663.456.582	255.065.289.550
Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh (1)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty Cp XD và PT đô thị Tân Dương (2)	55.574.126.000	55.574.126.000
Công ty TNHH Đức Tùng HD (3)	29.550.000.000	29.550.000.000
Các đối tượng khác	11.539.330.582	9.941.163.550
Cộng	256.663.456.582	255.065.289.550

(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.

(2) Đây là khoản ứng trước cho nhà thầu thi công hạng mục điện thuộc dự án Yết Kiêu.

(3) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	164.581.675.211	-	142.993.470.561	-
Bảo hiểm xã hội	-		648.250	
Tạm ứng	24.491.233.211		2.920.397.275	
Phải thu khác	140.090.442.000		140.072.425.036	
- Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (*)	140.000.000.000		140.000.000.000	
- Các đối tượng khác	90.442.000		72.425.036	
Dư nợ tài khoản 3388	-		-	
b. Dài hạn	4.020.640.637	-	3.920.492.905	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	4.020.640.637		3.920.492.905	
Cộng	168.602.315.848	-	146.913.963.466	-

Số dư là các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời là Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế	140.000.000.000	140.000.000.000
Ông Phạm Văn Hiên	Trưởng ban kiểm soát từ ngày 16/06/2022	-	2.920.397.275
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	Cháu gái Chủ tịch HĐQT công ty	-	1.350.000

(*) 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 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

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	2.763.413.000	-	2.763.413.000	829.023.900
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	-	2.763.413.000	829.023.900
Ban Quản lý các dự án ĐTXDCB Chí Linh		-		-
Cộng	2.763.413.000	-	2.763.413.000	829.023.900

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	-	22.966.445
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		87.500
- Các khoản khác	-	22.878.945
b. Dài hạn	13.732.503.281	14.522.721.125
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.991.648.334	2.427.310.502
- Chi phí thuê văn phòng	11.705.244.888	12.049.276.693
- Các khoản khác	35.610.059	46.133.930
Cộng	13.732.503.281	14.545.687.570

10. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</i>	<i>161.092.663.369</i>	<i>151.377.619.558</i>
Dự án Yết Kiêu (i)	124.298.772.954	123.325.814.795
Dự án Côn Sơn (ii)	4.987.854.909	4.533.681.273
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	31.281.911.489	22.994.081.290
Các dự án khác	524.124.017	524.042.200
Cộng	161.092.663.369	151.377.619.558

10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (Tiếp)

(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 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). Việc xin phép gia hạn tiến độ đang trong quá trình được UBND tỉnh Hải Dương xem xét.

(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

(Chi tiết phụ lục 02)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

(Chi tiết phụ lục 03)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

(Chi tiết phụ lục 04)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP XNK và Phát triển Thương mại An Bình	517.300.437	517.300.437		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	214.583.534	214.583.534	11.998.324	11.998.324
Các đối tượng khác	173.685.099	173.685.099	88.810.306	88.810.306
Cộng	905.569.070	905.569.070	100.808.630	100.808.630

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	790.246.172	-	451.751.636	40.972.008	379.466.544	
Thuế Thu nhập cá nhân	-	7.225.200	76.247.898	78.574.098		4.899.000
Các loại thuế khác	-	-	12.882.240	12.882.240		-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000		
Cộng	790.246.172	7.225.200	544.881.774	136.428.346	379.466.544	4.899.000

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	41.309.882	217.785.725
- Lãi vay	41.309.882	
- Khác		217.785.725
b. Dài hạn	-	-
Cộng	41.309.882	217.785.725

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2022

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	2.208.000	48.867.425
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.208.000	48.867.425
Cộng	2.208.000	48.867.425

Phải trả khác là các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	Cháu gái Chủ tịch HĐQT Công ty	-	46.659.425

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(Chi tiết phụ lục 05)

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	131.118.980	149.701.880
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	131.118.980	149.701.880
- Khác		
b. Dài hạn	4.019.583.765	4.140.796.683
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	4.019.583.765	4.140.796.683
- Khác		
Cộng	4.150.702.745	4.290.498.563

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

(Chi tiết phụ lục số 06)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
Ông Phạm Quang Khánh	162.619.200.000	23,6%	157.120.000.000	23,6%
Ông Phạm Thanh Tùng	64.915.990.000	9,4%	62.720.770.000	9,4%
Ông Phạm Đức Văn	62.100.200.000	9,0%	62.934.200.000	9,4%
Vốn góp của đối tượng khác	400.241.220.000	58,0%	383.786.830.000	57,6%
Cộng	689.876.610.000	100%	666.561.800.000	100%

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.987.661	66.656.180
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.987.661	66.656.180
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.987.661	66.656.180
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.987.661	66.656.180
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.987.661	66.656.180
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		

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

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	16,28	29,48

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	111.396.712.039	168.031.545.925
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	172.523.091	180.838.243
Cộng	111.569.235.130	168.212.384.168

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	97.815.984.035	151.912.315.298
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	143.638.932	143.638.932
Cộng	97.959.622.967	152.055.954.230

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	170.862.842	471.769.913
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.095.000.000	30.410.000.000
Lãi từ bán công ty con		4.477.200.000
Cộng	8.265.862.842	35.358.969.913

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	757.265.707	269.300.599
Dự phòng đầu tư	1.888.966.068	
Chi phí tài chính khác		
Cộng	2.646.231.775	269.300.599

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	1.327.741.917	277.896.730
Chi phí nhân công	3.786.048.774	4.287.607.040
Hoàn nhập/ Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi		(439.111.700)
Chi phí khấu hao	995.037.203	903.937.866
Thuế, phí, lệ phí	21.472.240	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.190.352	104.653.162
Chi phí khác bằng tiền	2.706.994.566	2.550.800.863
Cộng	8.875.485.052	7.685.783.961

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý tài sản cố định		11.693.219
Thu nhập khác		5.673
Cộng	-	11.698.892

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt hành chính, phạt chậm nộp	11.547.177	
Chi phí khác	274	456.189.858
Cộng	11.547.451	456.189.858

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bán hàng hóa		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	10.342.210.727	43.115.824.325
Các khoản điều chỉnh tăng	11.547.451	456.105.862
- Chi phí không hợp lệ	11.547.451	456.105.862
Các khoản điều chỉnh giảm	(8.095.000.000)	(30.410.000.000)
- Thu nhập đã tính thuế từ các khoản đầu tư		(30.410.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(8.095.000.000)	
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.258.758.178	13.161.930.187
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	451.751.636	2.632.386.037
Chi phí thuế TNDN được giảm		(789.715.811)
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	451.751.636	1.842.670.226
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(790.246.172)	1.162.565.020
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(40.972.008)	(3.795.481.418)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(379.466.544)	(790.246.172)

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu	1.327.741.917	277.896.730
Chi phí nhân công	3.786.048.774	4.287.607.040
Chi phí khấu hao	1.138.676.135	1.047.576.798
Thuế, phí, lệ phí	21.472.240	-
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	-	(439.111.700)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.190.352	104.653.162
Chi phí khác bằng tiền	2.706.994.566	2.550.800.863
Cộng	9.019.123.984	7.829.422.893

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	23.314.810.000	47.811.840.000

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.075.955.140		891.033.101	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	180.895.818.718	(2.763.413.000)	169.577.150.969	(1.934.389.100)
Đầu tư dài hạn				
Cộng	182.971.773.858	(2.763.413.000)	170.468.184.070	(1.934.389.100)

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	84.022.868.264	75.673.582.420
Phải trả người bán, phải trả khác	907.777.070	149.676.055
Chi phí phải trả	41.309.882	217.785.725
Cộng	84.971.955.216	76.041.044.200

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

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.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn				
Cộng	-	-	-	-
Số đầu năm				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn				
Cộng	-	-	-	-

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 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

	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	2.075.955.140			2.075.955.140
Phải thu khách hàng, phải thu khác	176.875.178.081	4.020.640.637		180.895.818.718
Cộng	178.951.133.221	4.020.640.637	-	182.971.773.858
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	891.033.101			891.033.101
Phải thu khách hàng, phải thu khác	165.656.658.064	3.920.492.905		169.577.150.969
Cộng	166.547.691.165	3.920.492.905	-	170.468.184.070

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	84.022.868.264	-		84.022.868.264
Phải trả người bán, phải trả khác	907.777.070	-		907.777.070
Chi phí phải trả	41.309.882	-		41.309.882
Cộng	84.971.955.216	-	-	84.971.955.216
Số đầu năm				
Vay và nợ	75.673.582.420	-		75.673.582.420
Phải trả người bán, phải trả	149.676.055	-		149.676.055
Chi phí phải trả	217.785.725	-		217.785.725
Cộng	76.041.044.200	-	-	76.041.044.200

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

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

Ngày 10/01/2023 Công ty miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Văn Chuyên. Đồng thời bổ nhiệm ông Phan Văn Hải giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

Ngoài các vấn đề nêu trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2022

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Hoạt động kinh doanh BĐS Đầu tư	Hoạt động bán hàng	Đơn vị tính: VND Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	172.523.091	111.396.712.039	111.569.235.130
Chi phí bộ phận	143.638.932	97.815.984.035	97.959.622.967
Kết quả kinh doanh bộ phận	28.884.159	13.580.728.004	13.609.612.163
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			8.875.485.052
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			4.734.127.111
Doanh thu hoạt động tài chính			8.265.862.842
Chi phí tài chính			2.646.231.775
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			11.547.451
Thuế TNDN hiện hành			451.751.636
Lợi nhuận sau thuế			9.890.459.091

36. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần AAV Trading	Công ty con
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Công ty con
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	Cháu gái Chủ tịch HĐQT Công ty
Bà Nguyễn Thị Tư	Kế toán trưởng
Ông Phạm Văn Hiên	Trưởng ban kiểm soát từ ngày 16/06/2022
Công ty Cổ phần Delta	Bà Phạm Trần Ngọc Anh là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Delta là cháu gái Chủ tịch HĐQT công ty
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời là Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế

b. Giao dịch với bên liên quan

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm nay VND
Lãi vay phải trả	
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	42.065.825
Chi trả lãi vay	
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	87.375.250

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2022

b. Giao dịch với bên liên quan (Tiếp theo)

Năm nay

VND

Vay tiền

Bà Phạm Trần Ngọc Anh

100.000.000

Chi trả tiền vay

Bà Phạm Trần Ngọc Anh

4.749.000.000

Tạm ứng

Ông Phạm Văn Hiên

34.143.248.710

Hoàn ứng

Ông Phạm Văn Hiên

37.063.645.985

Thu tiền bán hàng

Công ty Cổ phần Delta

8.144.500.274

Cổ tức được nhận

Công ty Cổ phần AAV Trading

1.920.000.000

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn

6.175.000.000

Thu tiền cổ tức

Công ty Cổ phần AAV Trading

1.920.000.000

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn

6.175.000.000

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

Năm nay

Chức vụ

VND

Ông Nguyễn Tuấn Anh

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc đến ngày
16/06/2022

267.360.000

Ông Nguyễn Văn Chuyên

Tổng Giám đốc từ ngày 16/06/2022

477.360.000

Ông Dương Văn Điệp

Phó Tổng Giám đốc đến ngày 16/06/2022

120.000.000

Bà Trần Thu Hương

Phó Tổng Giám đốc từ ngày 16/06/2022

180.000.000

Ông Phạm Văn Hiên

Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 16/06/2022

175.000.000

Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa

Thành viên Ban kiểm soát

63.000.000

Ông Chu Xuân Hào

Thành viên BKS đến ngày 16/06/2022

16.250.000

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa,
Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác		
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	-	46.659.425
Phải thu khác		
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	-	1.350.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	140.000.000.000	140.000.000.000
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Delta	-	8.144.500.274
Tạm ứng		
Ông Phạm Văn Hiên	-	2.920.397.275
Vay và nợ thuê tài chính		
Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	260.897.000
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	-	4.649.000.000

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.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán riêng, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Chu Bích Thor

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Tổng Giám đốc



Phạm Văn Hải

Phụ lục 01:

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty CP AAV Land	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương	Kinh doanh bất động sản	76,96%	76,96%
- Công ty CP AAV Trading	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, TP. Hải Dương	Kinh doanh máy móc thiết bị	80,00%	80,00%
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, TP. Hải Dương	Dịch vụ ăn uống, kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**Phụ lục 02:****11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	16.836.825.571	558.882.636	1.142.813.364	2.953.206.940	21.491.728.511
- Mua trong năm		460.000.000			460.000.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	16.836.825.571	1.018.882.636	1.142.813.364	2.953.206.940	21.951.728.511
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	4.070.148.489	379.601.721	810.646.722	969.811.676	6.230.208.608
- Khấu hao trong năm	404.641.620	54.088.882	97.372.728	422.804.802	978.908.032
- Tăng khác					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	4.474.790.109	433.690.603	908.019.450	1.392.616.478	7.209.116.640
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	12.766.677.082	179.280.915	332.166.642	1.983.395.264	15.261.519.903
Tại ngày cuối năm	12.362.035.462	585.192.033	234.793.914	1.560.590.462	14.742.611.871

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2022 là: 0 đồng

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2022 là: 1.785.603.395 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**Phụ lục 03:****12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm		54.000.000	32.500.000	86.500.000
- Mua trong năm		36.000.000		36.000.000
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	-	90.000.000	32.500.000	122.500.000
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm		25.526.786	10.257.823	35.784.609
- Khấu hao trong năm		12.066.667	4.062.504	16.129.171
- Tăng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	-	37.593.453	14.320.327	51.913.780
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	28.473.214	22.242.177	50.715.391
Tại ngày cuối năm	-	52.406.547	18.179.673	70.586.220

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2022 là: 0 đồng

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2022 là: 0 đồng

Phụ lục 04:

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	BDS đầu tư khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.722.214.000	4.883.231.474		6.605.445.474
- Mua trong năm				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474	-	6.605.445.474
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	372.315.329	1.293.692.469		1.666.007.798
- Khấu hao trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	409.943.165	1.399.703.565	-	1.809.646.730
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.349.898.671	3.589.539.005	-	4.939.437.676
Tại ngày cuối năm	1.312.270.835	3.483.527.909	-	4.795.798.744

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2022 là: 4.795.798.744 đồng

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2022 là: 0 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Phụ lục 05:

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	84.022.868.264	84.022.868.264	31.096.571.688	22.747.285.844	75.673.582.420	75.673.582.420
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (1)	12.998.285.844	12.998.285.844	30.996.571.688	17.998.285.844	-	-
- Phạm Trần Ngọc Anh	-	-	100.000.000	4.749.000.000	4.649.000.000	4.649.000.000
- Vay cá nhân khác (2)	71.024.582.420	71.024.582.420	-	-	71.024.582.420	71.024.582.420
Cộng	84.022.868.264	84.022.868.264	31.096.571.688	22.747.285.844	75.673.582.420	75.673.582.420
<i>Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan</i>	<i>260.897.000</i>	<i>260.897.000</i>	<i>100.000.000</i>	<i>4.749.000.000</i>	<i>4.909.897.000</i>	<i>4.909.897.000</i>

(Chi tiết tại thuyết minh số 36)

Chi tiết các khoản vay**(1) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương**

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/4675970/HDDTD ngày 20/12/2022

- Thời hạn: 12 tháng (kể từ ngày ký hợp đồng)

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

- Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể

- Biện pháp đảm bảo tín dụng: Quyền sử dụng đất và tài sản đảm gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số B631007 do UBND tỉnh hải Dương cấp ngày 03/02/2010 (được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/4675970/HĐTD ngày 20/06/2019 sang)

Số dư tại 31/12/2022 là: 12.998.285.844 đồng

(2) Vay cá nhân

- Thời hạn: 12 tháng
- Lãi suất: 0%
- Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo
- Các hợp đồng vay cá nhân được gia hạn đến 31/12/2022
- 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 31/12/2022: 71.024.582.420 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC Phía Đông, đường Yết Kiêu, P. Cộng Hòa, Tp. Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**Phụ lục 06:****21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư đầu năm trước	318.749.960.000	(238.022.000)		42.843.039.435	361.354.977.435
- Tăng vốn trong năm trước	300.000.000.000	65.950.000.000			365.950.000.000
- Lãi trong năm trước				41.273.154.099	41.273.154.099
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm trước					-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	47.811.840.000			(47.811.840.000)	-
- Giảm khác					-
Số dư đầu năm nay	666.561.800.000	65.711.978.000	-	36.304.353.534	768.578.131.534
- Tăng vốn trong năm nay					-
- Lãi trong năm nay				9.890.459.091	9.890.459.091
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm					-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	23.314.810.000			(23.314.810.000)	-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	689.876.610.000	65.711.978.000	-	22.880.002.625	778.468.590.625