

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
(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) 37425 888 - Fax : (04) 37578 666

Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn>

Email: ttp@kiemtoanttp.com

NỘI DUNG

	Trang
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 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 44

TR/CT

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 31/12/2022.

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 15 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, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, 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 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 sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có 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 31/12/2022.

15/12/2022

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

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

Ông Phạm Quang Khánh	Chủ tịch HĐQT – Đại diện Pháp luật	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm, ngày 16/6/2022
Ông Lê Sỹ Cường	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm, ngày 16/6/2022
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Thành Giang	Thành viên độc lập HĐQT	Miễn nhiệm, ngày 16/6/2022
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	Bỏ nhiệm, ngày 16/6/2022

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	Bỏ nhiệm, ngày 16/06/2022
Ông Đặng Hồng Đức	Thành viên Ban kiểm soát	Bỏ 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	
Ông Chu Xuân Hào	Thành viên Ban kiểm soát	Bỏ 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	Bỏ nhiệm, ngày 10/01/2023
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm, ngày 16/06/2022
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ 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	Bỏ nhiệm, ngày 16/06/2022

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 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 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 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 205/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần AAV Group được lập ngày 28 tháng 03 năm 2022, từ trang 07 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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. 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 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.

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.

35
T
H
Á
N

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		749.900.579.285	662.151.240.344
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.442.273.584	2.213.058.463
111	1. Tiền		2.442.273.584	2.213.058.463
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		727.283.102.428	635.484.543.500
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	38.631.464.940	37.706.662.973
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	266.386.668.755	262.697.421.769
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.a	54.259.910.500	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	386.466.980.424	345.009.543.161
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	8	(18.461.922.192)	(9.929.084.403)
140	IV. Hàng tồn kho	9	9.713.715.449	13.930.491.386
141	1. Hàng tồn kho		13.375.516.867	19.318.897.475
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(3.661.801.418)	(5.388.406.089)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.461.487.824	10.523.146.995
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14.a	2.225.169	214.617.903
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.042.039.573	9.518.282.920
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	417.223.082	790.246.172
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		329.704.703.682	329.828.168.970
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		52.820.640.637	52.720.492.905
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	52.820.640.637	52.720.492.905
220	II. Tài sản cố định		21.547.596.974	23.068.487.061
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	21.058.416.703	22.516.461.428
222	- Nguyên giá		39.527.564.747	39.195.789.855
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(18.469.148.044)	(16.679.328.427)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	489.180.271	552.025.633
228	- Nguyên giá		2.122.500.000	2.086.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.633.319.729)	(1.534.474.367)
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	172.536.597.756	161.563.581.652
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		172.536.597.756	161.563.581.652
260	VI. Tài sản dài hạn khác		78.004.069.571	87.536.169.676
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14.b	13.870.221.565	14.522.721.125
269	2. Lợi thế thương mại		64.133.848.006	73.013.448.551
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.079.605.282.967	991.979.409.314

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2022

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		270.529.247.088	185.198.594.703
310	I. Nợ ngắn hạn		219.473.052.349	133.492.833.201
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	14.516.965.615	2.895.512.893
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.070.000.000	670.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	6.965.802.470	4.486.750.623
314	4. Phải trả người lao động		393.589.975	378.105.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.185.711.533	2.296.898.834
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	8.547.945	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	290.194.257	176.749.354
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	194.042.240.554	122.588.815.966
330	II. Nợ dài hạn		51.056.194.739	51.705.761.502
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	35.024.231.619	35.024.231.619
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	18	11.889.808.320	12.391.031.320
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	4.142.154.800	4.290.498.563
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		809.076.035.879	806.780.814.611
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	809.076.035.879	806.780.814.611
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		4.671.108.747	26.477.945.344
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.163.135.345	1.398.464.910
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		1.507.973.402	25.079.480.434
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		48.816.339.132	48.029.091.267
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.079.605.282.967	991.979.409.314

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Chu Bích Thơ



Nguyễn Thị Tư



Phan Văn Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	496.455.980.482	500.844.443.428
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		496.455.980.482	500.844.443.428
11	4. Giá vốn hàng bán	25	456.507.816.862	449.882.976.432
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		39.948.163.620	50.961.466.996
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.946.085.812	4.705.364.373
22	7. Chi phí tài chính	27	6.675.069.808	3.278.915.163
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		6.675.069.808	3.278.915.163
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	1.718.178	531.014.951
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	28.273.788.066	12.556.908.501
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		6.943.673.381	39.299.992.754
31	12. Thu nhập khác	30	18.001	11.749.951
32	13. Chi phí khác	31	11.588.961	745.520.337
40	14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(11.570.960)	(733.770.386)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		6.932.102.421	38.566.222.368
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	3.415.646.083	8.392.574.161
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		3.516.456.338	30.173.648.207
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.507.973.402	25.079.480.434
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.008.482.936	5.094.167.773
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	22	696
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

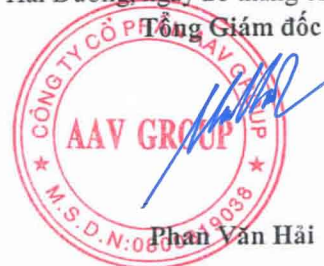
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc
Phan Văn Hải



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Phương pháp gián tiếp
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	6.932.102.421	38.566.222.368
	2. Điều chỉnh cho các khoản	21.308.863.309	395.900.378
02	- Khấu hao tài sản cố định	9.773.646.195	3.629.315.808
03	- Các khoản dự phòng	6.806.233.118	(1.806.966.220)
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	(1.946.085.812)	(4.705.364.373)
06	- Chi phí lãi vay	6.675.069.808	3.278.915.163
07	- Các khoản điều chỉnh khác		
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	28.240.965.729	38.962.122.746
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(46.322.367.511)	(371.521.555.188)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(5.029.635.496)	2.760.741.279
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(739.177.200)	(11.393.462.455)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	864.892.294	(14.178.397.929)
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	-	
14	- Tiền lãi vay đã trả	(6.786.257.109)	(3.229.709.933)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(179.599.382)	(10.749.195.319)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(29.951.178.675)	(369.349.456.799)
	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)	(9.880.768.397)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	-	11.693.219
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(54.259.910.500)	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		26.978.528.878
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.946.085.812	2.206.093.268
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(63.782.840.792)	19.315.546.968

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Tiếp theo)
Năm 2022

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	365.950.000.000
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	244.461.609.698	109.416.401.046
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(173.008.185.110)	(126.144.212.635)
35	5. Tiền chi trả nợ thuế 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	93.963.234.588	349.222.188.411
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	229.215.121	(811.721.421)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	2.213.058.463	3.024.779.884
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	2.442.273.584	2.213.058.463

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

(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 15 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, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, 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).

Số cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2022: 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 :

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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 CP 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 hàng hóa

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.

5.11
TỶ
SỐ
IT
1.P

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 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.

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 kế 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong 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 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022.

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 AAV TRADING	80,00%	80,00%	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX Chí Linh, Hải Dương
3	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.

29
C
H
I
E
N
/G

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 31/12/2022

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	123.423.742	1.191.674.261
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.318.849.842	1.021.384.202
Cộng	2.442.273.584	2.213.058.463

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. 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	2.616.002.400
- Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc		11.748.212.229
- Công ty CP Delta		8.144.500.274
- Các đối tượng khác	13.124.059.670	12.434.535.070
Cộng	38.631.464.940	37.706.662.973

b. Phải thu các bên liên quan

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty CP Delta		8.144.500.274
Cộng	-	8.144.500.274

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	-
- Công ty MT Handel Sgesellschaft Mbh	1.542.042.389	1.542.042.389
- Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương	55.574.126.000	55.574.126.000
- Công ty TNHH Đức Tùng HD	29.550.000.000	29.550.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh	160.000.000.000	160.000.000.000
- Các đối tượng khác	17.658.351.582	16.031.253.380
Cộng	266.386.668.755	262.697.421.769

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
- Phạm Trần Ngọc Anh (1)	54.259.910.500			
Cộng	54.259.910.500	-	-	-

b. Phải thu các bên liên quan

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Phạm Trần Ngọc Anh	54.259.910.500	-
Cộng	54.259.910.500	-

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 31/12/2022

(1) Đây là khoản phải thu về cho vay bà Phạm Trần Ngọc Anh theo các hợp đồng cho vay được ký kết giữa Công ty CP AAV Trading, Công ty CP Việt Tiên Sơn và Bà Phạm Trần Ngọc Anh. Cụ thể như sau:

Số HĐ	Ngày HĐ	Thời hạn	Số tiền (VND)	Lãi suất (%)
Công ty CP AAV Trading				
1804/2022/HDVV	18/04/2022	12 tháng	4.000.000.000	5.8
1904/2022/HDVV	19/04/2022	12 tháng	2.447.000.000	5.8
2604/2022/HDVV	26/04/2022	12 tháng	11.900.000.000	5.8
2704/2022/HDVV	27/04/2022	12 tháng	3.900.000.000	5.8
2904/2022/HDVV	29/04/2022	12 tháng	4.567.000.000	5.8
0505/2022/HDVV	05/05/2022	12 tháng	3.200.000.000	5.8
0605/2022/HDVV	06/05/2022	12 tháng	2.771.000.000	5.8
1105/2022/HDVV	11/05/2022	12 tháng	8.870.000.000	5.8
1810/2022/HDVV	18/10/2022	12 tháng	300.000.000	8.2
1910/2022/HDVV	19/10/2022	12 tháng	3.000.000.000	8.2
0411/2022/HDVV	04/11/2022	12 tháng	455.000.000	8.2
1011/2022/HDVV	10/11/2022	12 tháng	128.000.000	8.2
1511/2022/HDVV	15/11/2022	12 tháng	70.000.000	8.2
1711/2022/HDVV	17/11/2022	12 tháng	4.358.500.000	8.2
1811/2022/HDVV	18/11/2022	12 tháng	999.121.000	8.2
2211/2022/HDVV	22/11/2022	12 tháng	2.296.000.000	8.2
			53.261.621.000	
Công ty CP Việt Tiên Sơn				
Số 3011/2022/HDVV	30/11/2022	12 tháng	61.320.000	Lãi suất vay của BIDV tại ngày vay
Số 02122022/HDVV	02/12/2022	12 tháng	243.700.000	Lãi suất vay của BIDV tại ngày vay
Số 05/12/2022/HDVV	05/12/2022	12 tháng	272.400.000	Lãi suất vay của BIDV tại ngày vay
Số 0512-2/2022/HDVV	05/12/2022	12 tháng	310.569.500	Lãi suất vay của BIDV tại ngày vay
Số 1012/2022/HDVV	10/12/2022	12 tháng	50.000.000	Lãi suất vay của BIDV tại ngày vay
Số 1212/2022/HDVV	12/12/2022	12 tháng	60.300.000	Lãi suất vay của BIDV tại ngày vay
			998.289.500	

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	386.466.980.424	-	345.009.543.161	-
Tạm ứng	82.343.772.632	-	42.676.231.875	-
Phải thu khác ngắn hạn (*)	304.123.207.792	-	302.333.311.286	-
b. Phải thu khác dài hạn	52.820.640.637	-	52.720.492.905	-
Phải thu khác (**)	48.800.000.000	-	48.800.000.000	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	4.020.640.637	-	3.920.492.905	-
Cộng	439.287.621.061	-	397.730.036.066	-
c. Số dư với các bên liên quan			416.908.064.375	320.168.975.275

(Chi tiết xem tại TM số 41)

(*) 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	1.862.969.792	73.073.286
Cộng	304.123.207.792	302.333.311.286

(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 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.

(2) '- Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0312/2021/AAVLAND- Linh Yên ngày 3/12/2021, 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 CSH là 20 tỷ đồng, vốn vay là 80 tỷ đồng

+ Thời hạn thực hiện dự án là 50 năm

+ Tiến độ: Q3/2018 - Q4/2018: Lập quy hoạch, báo cáo tác động môi trường; Q1/2019-2021: XD khu DV ăn, nghỉ, cải tạo đường...; Q1/2022-2023: Hoạt động SX, KD các SP, dv đã hoàn thành và hoàn thiện khu resort, bãi cắm trại, các hạng mục còn lại; Dự án hoàn thành và đi vào hoạt động 100% hiệu quả từ Q1/2024

(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 P. Trần Phú, TP. Móng Cái, do Công ty TNHH DVTM và XNK Phúc Đạt làm chủ đầu tư, 2 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, 2 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)

+ Tiến độ thực hiện dự án: Kể từ ngày 2/8/2019 dự án triển khai theo tiến độ: Đến tháng thứ 3 hoàn thành các thủ tục pháp lý đảm bảo đủ điều kiện thi công XD; đến tháng thứ 9 XD hoàn thành toàn bộ các công trình theo quy hoạch được duyệt, đến tháng thứ 11 hoàn thành lắp đặt trang bị, nội thất; đến hết tháng 12 nghiệm thu và hoàn thành các công tác cần thiết khác để đưa toàn bộ dự án vào hoạt động

'(**) Chi tiết Phải thu khác dài hạn: là khoản đầu tư vào Công ty CP Delta theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0212/2021/AAVTRADING-DELTA ngày 02/12/2021 đầu tư vào dự án: Khu khách sạn sinh thái Quang Phú- Đồng Hới- Quảng Bình.

- Tổng mức đầu tư tạm tính: 79 tỷ đồng.

- Tỷ lệ góp vốn thực hiện dự án: Công ty CP Delta là 30,2 tỷ, Công ty CP Aav Trading là 48,8 tỷ đồng.

'- Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ góp vốn

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	2.763.413.000		2.763.413.000	829.023.900
- Công ty CP tập đoàn	2.616.002.400		2.616.002.400	784.800.720
- Công ty TNHH TM và DV QT Sơn Hải	1.300.000.000		1.300.000.000	
- Mt Handelsgesellschaft mbh	1.542.042.389	462.612.717		
- Công ty CP Nhật Thanh Phát	750.000.000		750.000.000	750.000.000
- Công ty CP vật liệu xây dựng Côn Sơn	1.444.000.000		1.444.000.000	722.000.000
- Công ty TNHH Hiền Khánh	1.922.600.000		1.999.600.000	999.800.000
Công ty CP XD và PT Đô Thị Tân Dương	2.200.509.901	1.100.254.950		
- Các đơn vị khác	5.585.222.169	99.000.000	4.259.065.169	1.117.371.546
Cộng	20.123.789.859	1.661.867.667	15.132.080.569	5.202.996.166

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	100.832.422		-	
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	10.620.648.245	(1.007.765.218)	16.664.861.275	(2.734.369.889)
Cộng	13.375.516.867	(3.661.801.418)	19.318.897.475	(5.388.406.089)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 1.007.765.218 VND; Chi phí SXKD dở dang trích lập dự phòng là giá trị các công trình đã tồn đọng từ lâu, chưa quyết toán.

- 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 DỞ DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

a. 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
Dự án Yết Kiêu (i)	124.298.772.954	124.298.772.954	123.325.814.795	123.325.814.795
Dự án Côn Sơn (ii)	4.987.854.909	4.987.854.909	4.533.681.273	4.533.681.273
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	31.281.911.489	31.281.911.489	22.994.081.290	22.994.081.290
Các dự án khác	11.968.058.404	11.968.058.404	10.710.004.294	10.710.004.294
Cộng	172.536.597.756	172.536.597.756	161.563.581.652	161.563.581.652

(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 chuyên 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

(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 được 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 có định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá TSCĐ	30.428.598.081	4.671.171.470	1.142.813.364	2.953.206.940	-	39.195.789.855
Số dư đầu năm	-	460.000.000	-	-	-	460.000.000
Số tăng trong năm	-	460.000.000	-	-	-	460.000.000
- Mua trong năm	-	(128.225.108)	-	-	-	(128.225.108)
Số giảm trong năm	-	(128.225.108)	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	(128.225.108)	-	-	-	(128.225.108)
- Thanh lý, nhượng bán	-	5.002.946.362	1.142.813.364	2.953.206.940	-	39.527.564.747
Số dư cuối năm	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	12.333.755.933	2.565.114.096	810.646.722	969.811.676	-	16.679.328.427
Số dư đầu năm	1.061.852.430	336.014.766	97.372.727	422.804.802	-	1.918.044.725
Số tăng trong năm	1.061.852.430	336.014.766	97.372.727	422.804.802	-	1.918.044.725
- Khấu hao trong năm	-	(128.225.108)	-	-	-	(128.225.108)
Số giảm trong năm	-	(128.225.108)	-	-	-	(128.225.108)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(128.225.108)	-	-	-	(128.225.108)
Số dư cuối năm	13.395.608.363	2.772.903.754	908.019.449	1.392.616.478	-	18.469.148.044
Giá trị còn lại	18.094.842.148	2.106.057.374	332.166.642	1.983.395.264	-	22.516.461.428
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 năm	-	-	-	-	-	-

- Giá trị còn lại tại 31/12/2022 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 2.881.126.888 VND.

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022: 2.642.398.031 VND

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 31/12/2022

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	54.000.000	32.500.000		2.086.500.000
Số tăng trong năm		36.000.000	-		36.000.000
Số giảm trong năm			-		-
Số cuối năm	2.000.000.000	90.000.000	32.500.000		2.122.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	1.498.689.759	25.526.786	10.257.822		1.534.474.367
Số tăng trong năm	82.716.191	11.610.929	4.518.242		98.845.362
- <i>Khấu hao trong năm</i>	<i>82.716.191</i>	<i>11.610.929</i>	<i>4.518.242</i>		<i>98.845.362</i>
Số giảm trong năm			-		-
Số cuối năm	1.581.405.950	37.137.715	14.776.064		1.633.319.729
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	501.310.241	28.473.214	22.242.178		552.025.633
Tại ngày cuối năm	418.594.050	52.862.285	17.723.936		489.180.271

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay: 418.594.050 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 tăng trong năm		-		-
Số giảm trong năm		-		-
Số cuối năm	1.722.214.000	4.883.231.474		6.605.445.474
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	409.943.165	1.256.064.633		1.666.007.798
Số tăng trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
Số giảm trong năm		-		-
Số cuối năm	447.571.001	1.362.075.729		1.809.646.730
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	1.312.270.835	3.627.166.841		4.939.437.676
Tại ngày cuối năm	1.274.642.999	3.521.155.745		4.795.798.744

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đang thế chấp các khoản vay: 4.795.798.744 VND

- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
a. Ngắn hạn				
- Chi phí trả trước chờ phân bổ		2.225.169		214.617.903
		2.225.169		214.617.903
b. Dài hạn				
- Công cụ dụng cụ phân bổ nhiều kỳ		2.059.254.673		2.427.310.502
- Chi phí dài hạn khác chờ phân bổ		11.810.966.892		12.095.410.623
		13.870.221.565		14.522.721.125

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 31/12/2022**15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	VND	Giá trị	VND	Giá trị	VND
a. Vay ngắn hạn	194.042.240.554	194.042.240.554	244.461.609.698	244.461.609.698	173.008.185.110	173.008.185.110	122.588.815.966	122.588.815.966
- Vay Ngân hàng	194.042.240.554	194.042.240.554	244.461.609.698	244.461.609.698	173.008.185.110	173.008.185.110	122.588.815.966	122.588.815.966
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương (VND) (1)	62.998.038.134	62.998.038.134	116.571.989.698	116.571.989.698	95.205.185.110	95.205.185.110	41.631.233.546	41.631.233.546
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Hải Dương (VND) (2)	54.990.950.000	54.990.950.000	109.990.950.000	109.990.950.000	55.000.000.000	55.000.000.000	-	-
Vay cá nhân (3)	76.053.252.420	76.053.252.420	17.898.670.000	17.898.670.000	22.803.000.000	22.803.000.000	80.957.582.420	80.957.582.420
CỘNG	194.042.240.554	194.042.240.554	244.461.609.698	244.461.609.698	173.008.185.110	173.008.185.110	122.588.815.966	122.588.815.966

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Bắc Hải Dương bao gồm 2 hợp đồng vay:

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2022/4770732/HĐTD ngày 14/04/2022.

+ Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND

+ Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng

+ Thời hạn cho vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành

+ Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC

+ Lãi suất: Theo từng hợp đồng cụ thể

+ Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn. Thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty CP AAV Group

+ Số dư vay tại 31/12/2022: 49.999.752.290 VND

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 31/12/2022

(3) Vay cá nhân

- Hợp đồng vay cá nhân giữa bà Phạm Trần Ngọc Anh với công ty Cổ phần AAV Land thời hạn 12 tháng, lãi suất từ 3%/năm đến 7%/năm

+ Biện pháp đảm bảo: đảm bảo hợp đồng bằng tín chấp

+ Số dư vay tại 31/1/2022 là: 5.028.670.000 VND

- 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

+ 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 là: 71.024.582.420 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUPTòa 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 31/12/2022**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
- Công ty CP XNK Á Châu	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH MTV điện nước Phương Anh	411.071.000	411.071.000	411.071.000	411.071.000
- Công ty TNHH cây xanh Đất Việt	51.345.300	51.345.300	551.345.300	551.345.300
- Công ty CP XNK và PT thương mại An Bình	11.449.350.000	11.449.350.000	-	-
- Các đối tượng khác	1.605.199.315	1.605.199.315	933.096.593	933.096.593
Cộng	14.516.965.615	14.516.965.615	2.895.512.893	2.895.512.893

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	1.070.000.000	670.000.000
- Công ty Cân Hà		600.000.000
- Công ty CP xây dựng số 9	1.000.000.000	
- Các đối tượng khác	70.000.000	70.000.000
Cộng	1.070.000.000	670.000.000
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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	168.772.655	279.959.956
- Chi trả phải trả khác	2.016.938.878	2.016.938.878
Cộng	2.185.711.533	2.296.898.834
b. Dài hạn		
- Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa	11.889.808.320	12.391.031.320
Cộng	11.889.808.320	12.391.031.320

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 31/12/2022

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Phải trả khác ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	-	5.625.000
Bảo hiểm y tế	-	1.012.500
Bảo hiểm thất nghiệp	-	225.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	170.194.257	169.886.854
Cộng	290.194.257	176.749.354
b. Các bên liên quan (Chi tiết tại TM 41)	167.986.257	1.016.438

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	8.547.945	-
Cộng	8.547.945	-
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	4.142.154.800	4.290.498.563
Cộng	4.142.154.800	4.290.498.563

Y
JH
TH
PH

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 31/12/2022**21. 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 trong năm	Số còn phải thu cuối năm	Số còn phải nộp cuối năm
Thuế Giá trị gia tăng	-	4.287.747.853	2.017.126.777	2.354.209.159	-	3.950.665.471
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	790.246.572	184.221.201	3.387.255.811	179.599.382	407.856.416	3.009.487.474
Thuế Thu nhập cá nhân	-	14.781.569	143.473.708	161.972.418	9.366.666	5.649.525
Thuế Tài nguyên	-	-	345.000	345.000	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	187.796.303	187.796.303	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà thầu	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	28.811.479	28.811.479	-	-
Cộng	790.246.572	4.486.750.623	5.764.809.078	2.912.733.741	417.223.082	6.965.802.470

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.

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		Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	318.749.960.000	318.749.960.000	(238.022.000)	238.022.000	-	-	-	-	-	-	49.623.177.454	19.341.448.550	387.476.564.004	387.476.564.004		
Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	65.950.000.000											365.950.000.000	365.950.000.000		
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.079.480.434	28.687.642.717	53.767.123.151	53.767.123.151		
Thay đổi do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.811.840.000)	-	(47.811.840.000)	(47.811.840.000)		
Chia cổ tức	47.811.840.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.811.840.000	47.811.840.000		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(412.872.544)	-	(412.872.544)	(412.872.544)		
Số dư đầu năm nay	666.561.800.000	65.711.978.000	65.711.978.000	65.711.978.000	-	-	-	-	-	-	26.477.945.344	48.029.091.267	806.780.814.611	806.780.814.611		
Tăng vốn trong năm	23.314.810.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.314.810.000	23.314.810.000		
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.507.973.402	1.592.247.865	3.100.221.267	3.100.221.267		
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)		
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.314.810.000)	(805.000.000)	(24.119.810.000)	(24.119.810.000)		
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Số dư cuối năm	689.876.610.000	65.711.978.000	65.711.978.000	65.711.978.000	-	-	-	-	-	-	4.671.108.747	48.816.339.132	809.076.035.879	809.076.035.879		

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUPTòa 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 31/12/2022**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%	157.120.000.000	23.57%
- Ông Phạm Thanh Tùng	64.915.990.000	9.41%	62.720.770.000	9.41%
- Ông Phạm Đức Văn	62.100.200.000	9.00%	62.934.200.000	9.44%
- Các cổ đông khác	400.241.220.000	58.02%	383.786.830.000	57.58%
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	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	666.561.800.000	318.749.960.000
- Vốn góp tăng trong năm	23.314.810.000	347.811.840.000
- Vốn góp cuối năm	689.876.610.000	666.561.800.000

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
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</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

* 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
a. Ngoại tệ các loại		
Đồng đô la Mỹ (USD)	82.53	108.93
Đồng EURO	81.53	92.06

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa	494.783.457.391	488.101.142.913
- Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	172.523.091	180.838.243
- Doanh thu khác	1.500.000.000	12.562.462.272
Cộng	496.455.980.482	500.844.443.428

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	455.163.949.580	440.877.149.474
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	143.638.932	143.638.932
- Giá vốn khác	1.200.228.350	8.862.188.026
Cộng	456.507.816.862	449.882.976.432

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUPTòa 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 31/12/2022

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	1.946.085.812	2.206.093.268
- Lãi từ thanh lý khoản đầu tư		2.499.271.105
Cộng	1.946.085.812	4.705.364.373

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	6.675.069.808	3.278.915.163
Cộng	6.675.069.808	3.278.915.163

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	-	11.663.790
- Chi phí nhân công	1.718.178	519.351.161
Cộng	1.718.178	531.014.951

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	1.329.363.667	283.675.665
- Chi phí nhân công	5.258.451.077	6.227.489.590
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.195.031.660	1.993.935.026
- Thuế, phí, lệ phí	40.914.623	222.514.946
- Hoàn nhập/ Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	7.703.813.889	(3.586.746.220)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	511.293.887	140.959.607
- Chi phí khác bằng tiền	3.799.943.660	2.916.936.462
- Lợi thế thương mại	8.434.975.603	4.358.143.425
	28.273.788.066	12.556.908.501

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản	-	11.693.219
- Thu nhập khác	18.001	56.732
Cộng	18.001	11.749.951

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	11.547.177	521.814
- Chi phí khác	41.784	744.998.523
Cộng	11.588.961	745.520.337

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUPTòa 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 31/12/2022**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	3.415.646.083	8.392.574.161
Điều chỉnh tăng thuế phải nộp theo BB quyết toán thuế	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	3.415.646.083	8.392.574.161

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.507.973.402	25.079.480.434
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.507.973.402	25.079.480.434
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	67.256.616	36.016.150
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	696

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC, hàng hóa	1.366.770.495	5.315.314.612
- Chi phí nhân công	5.260.169.255	6.865.181.601
- Chi phí khấu hao	1.338.670.592	3.485.676.876
- Chi phí dự phòng	7.703.813.889	(3.586.746.220)
- Thuế, phí, lệ phí	40.914.623	214.002.710
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	511.293.887	112.950.543
- Chi phí khác bằng tiền	3.799.943.660	3.087.775.827
- Lợi thế thương mại	8.434.975.603	4.358.143.425
Cộng	28.456.552.004	19.852.299.374

35. 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	2.442.273.584	-	2.213.058.463	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	477.919.086.001	(18.461.922.192)	435.436.699.039	(9.929.084.403)
Các khoản cho vay	54.259.910.500	-	-	-
Cộng	534.621.270.085	(18.461.922.192)	437.649.757.502	(9.929.084.403)

Nợ phải trả tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	194.042.240.554	122.588.815.966
Phải trả người bán, phải trả khác	14.807.159.872	3.072.262.247
Chi phí phải trả	14.075.519.853	14.687.930.154
Cộng	222.924.920.279	140.349.008.367

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	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				-
	481.800.629.448	52.820.640.637	-	534.621.270.085

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 31/12/2022

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.213.058.463			2.213.058.463
Phải thu khách hàng, phải thu khác	382.716.206.134	52.720.492.905		435.436.699.039
Cộng	384.929.264.597	52.720.492.905	-	437.649.757.502

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

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	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
	211.035.111.959	11.889.808.320	-	222.924.920.279
Số đầu năm				
Vay và nợ	122.588.815.966	-	-	122.588.815.966
Phải trả người bán, phải trả khác	3.072.262.247	-	-	3.072.262.247
Chi phí phải trả	2.296.898.834	12.391.031.320	-	14.687.930.154
	127.957.977.047	12.391.031.320	-	140.349.008.367

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.

36. 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	Năm trước
	VND	VND
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	23.314.810.000	47.811.840.000

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 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 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 31/12/2022.

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 31/12/2022

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:

	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	494.783.457.391	172.523.091	1.500.000.000	496.455.980.482
Giá vốn của các bộ phận	455.163.949.580	143.638.932	1.200.228.350	456.507.816.862
Lợi nhuận gộp	39.619.507.811	28.884.159	299.771.650	39.948.163.620
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				28.275.506.244
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD				11.672.657.377
Doanh thu hoạt động tài chính				1.946.085.812
Chi phí tài chính				6.675.069.808
Thu nhập khác				18.001
Chi phí khác				11.588.961
Thuế TNDN hiện hành				3.415.646.083
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	3.516.456.338

39. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và TM Linh Yên	Ông Phạm Quang Khánh: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH MTV Xây dựng và TM Linh Yên
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế	Ông Phạm Quang Khánh: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế
- Công ty CP Delta	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
- Công ty TNHH DVTM và XNK Phúc Đạt	Ông Phạm Quang Khánh: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Kế toán trưởng
- Bà Nguyễn Thị Tư	Trưởng ban kiểm soát bổ nhiệm ngày 16/6/2022
- Ông Phạm Văn Hiên	Cháu gái Chủ tịch HĐQT
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 16/6/2022
- Ông Dương Văn Điệp	Thư ký công ty
- Bà Nguyễn Thị Thơm	Phó Giám đốc Công ty CP AAV Trading
- Ông Phạm Duy Hải	Chồng bà Trần Thu Hương - Phó TGD Công ty
- Ông Bùi Văn Thiết	

b. Giao dịch với bên liên quan

	Năm nay
	VND
Lãi vay phải trả	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	42.065.825
Chi trả Lãi vay	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	87.375.250
Vay tiền	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	16.898.670.000
Chi trả tiền vay	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	21.969.969.819
Cho vay	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	54.259.910.500
Lãi cho vay phát sinh	
Bà Trần Thị Ngọc Anh	1.766.390.279
Tạm ứng	
Ông Phạm Văn Hiên	34.143.248.710
Bà Nguyễn Thị Thơm	12.350.203.000
Hoàn ứng	
Ông Phạm Văn Hiên	37.063.645.985
Thu tiền bán hàng	
Công ty CP Delta	8.144.500.274

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 31/12/2022

c. Số dư với các bên liên quan

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
- Công ty CP Delta		8.144.500.274
Phải thu về cho vay		
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	54.259.910.500	
Phải thu khác	352.826.628.279	302.260.238.000
- 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	64.081.436.096	17.908.737.275
- Ông Phạm Duy Hải	14.980.540.000	14.988.340.000
- Ông Bùi Văn Thiết	38.046.284.861	
- Ông Phạm Văn Hiên	11.054.611.235	2.920.397.275
Vay		
- Ông Dương Văn Điệp		519.727.000
- Bà Nguyễn Thị Tư	260.897.000	260.897.000
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh	5.028.670.000	4.649.000.000
Phải trả khác		
- Bà Phạm Trần Ngọc Anh	167.986.257	1.016.438
		Năm nay
		VND
Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc		1.044.720.000
Nguyễn Văn Chuyên	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc từ ngày 16/06/2022; Phó Tổng Giám đốc đến ngày 16/06/2022	477.360.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng GĐ đến ngày 16/6/2022	267.360.000
Bà Trần Thu Hương	Phó tổng giám đốc từ ngày 16/6/2022	180.000.000
Ông Dương Văn Điệp	Phó tổng giám đốc đến ngày 16/6/2022	120.000.000
Thu nhập của Ban kiểm soát		254.250.000
Ông Phạm Văn Hiên	Trưởng ban KS từ ngày 16/06/2022	175.000.000
Ông Chu Xuân Hào	Thành viên BKS đến ngày 16/06/2022	16.250.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên BKS	63.000.000

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.

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 31/12/2022

40. 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 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Hải Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Chu Bích Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tư

Tổng giám đốc



Phan Văn Hải