Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Công ty: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Trụ sở chính: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62754816 Fax: 028 38226826

Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Địa chỉ: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62752316 Fax: 028 38226826

Loại thông tin công bố: ☐ 24h ☐ 72h ☐ Yêu cầu ☐ Bất thường ☒ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

-Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người thực hiện công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên)

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

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

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

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số: B01-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTCNgày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**302,212,422,315**	**262,885,207,031**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**22,763,774,794**	**33,472,306,256**
1. Tiền	111	VI.01	22,763,774,794	33,472,306,256
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**279,154,336,650**	**229,116,078,655**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03.a	15,898,569,500	16,333,069,500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		220,614,100,000	98,850,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		40,000,000,000	115,500,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04.a	7,450,140,000	98,111,996,905
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(4,808,472,850)	(927,837,750)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05		
IV. Hàng tồn kho	**140**	**VI.07**		
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**294,310,871**	**296,822,120**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13.a		2,511,249
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17.b	294,310,871	294,310,871
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14.a		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**769,376,924,432**	**857,747,667,609**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			**83,000,000,000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03.b		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			83,000,000,000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04.b		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**82,212,750,963**	**82,875,135,711**

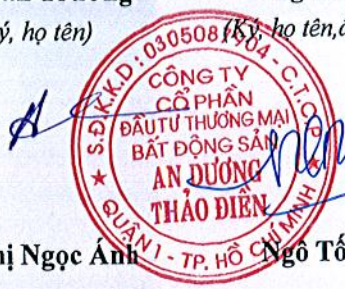
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09	3,386,710,963	4,049,095,711
- Nguyên giá	222		5,125,763,576	5,125,763,576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,739,052,613)	(1,076,667,865)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	78,826,040,000	78,826,040,000
- Nguyên giá	228		78,826,040,000	78,826,040,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**VI.12**	**272,691,683,178**	**276,928,488,414**
- Nguyên giá	231		298,551,203,185	298,551,203,185
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(25,859,520,007)	(21,622,714,771)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**VI.08**	**945,047,728**	**945,047,728**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08.a		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08.b	945,047,728	945,047,728
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**413,527,442,563**	**413,895,495,756**
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393,048,589,422	393,048,589,422
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		24,029,410,000	24,029,410,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3,550,556,859)	(3,182,503,666)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**			**103,500,000**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b		103,500,000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.24.a		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14.b		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1,071,589,346,747**	**1,120,632,874,640**
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4,715,197,280**	**89,334,556,446**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4,097,597,280**	**87,795,356,446**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16.a	912,044,480	1,034,412,480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		133,986,374	42,544,713
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17.a	430,713,397	456,123,978
4. Phải trả người lao động	314		203,190,000	193,001,331
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a	150,000,000	3,947,675,223
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20.a		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	1,346,063,029	1,399,859,829
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		921,600,000	80,721,738,892
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23.a		

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**617,600,000**	**1,539,200,000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18.b		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20.b		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		617,600,000	1,539,200,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24.b		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23.b		
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,066,874,149,467**	**1,031,298,318,194**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**VI.25**	**1,066,874,149,467**	**1,031,298,318,194**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469,161,000)	(469,161,000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(23,808,309,790)	(23,808,309,790)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77,650,620,257	42,074,788,984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42,074,788,984	85,866,370,310
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		35,575,831,273	(43,791,581,326)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**	**VI.28**		
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1,071,589,346,747**	**1,120,632,874,640**

Lập, Ngày 19 Tháng 01 Năm 2024

Người lập biểu	Kê toán Trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ N.Tuyết Vân	Lê Thị Ngọc Ánh	Ngô Tố Giao



Công ty CP ĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền
Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Q.1, TP.HCM

Mẫu số: B02-DN
(Ban hành theo QĐ số: 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 4 NĂM 2023

Đơn vị tính: VND

			QUÝ 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ n	
Chỉ tiêu	**Mã số**	**Thuyết minh**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	4,251,277,912	5,548,180,748	18,271,816,853	118,857,003,809
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.26				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.27	4,251,277,912	5,548,180,748	18,271,816,853	118,857,003,809
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	1,390,837,618	1,832,321,726	5,494,556,456	78,188,495,871
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2,860,440,294	3,715,859,022	12,777,260,397	40,668,507,938
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	3,540,749,318	906,697,377	23,773,829,506	8,141,826,023
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	406,116,176	47,401,541,462	1,283,613,502	62,844,174,796
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38,002,586	2,913,358,345	183,522,279	18,056,893,135
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4,821,064,984	1,010,754,183	7,624,360,669	4,584,748,558
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		**1,174,008,452**	**(43,789,739,246)**	**27,643,115,732**	**(18,618,589,393)**
11. Thu nhập khác	31		243	8,233,000,000	8,300,000,243	37,782,350,439
12. Chi phí khác	32			14,162,714,254	3,784,702	63,239,898,791
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		243	(5,929,714,254)	8,296,215,541	(25,457,548,352)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**1,174,008,695**	**(49,719,453,500)**	**35,939,331,273**	**(44,076,137,745)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31				
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		**1,174,008,695**	**(49,719,453,500)**	**35,939,331,273**	**(44,076,137,745)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		12		376	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			(517)		(461)

Ghi chú: (*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

Lập,Ngày 19 *Tháng* 01 *Năm* 2024

Người lập biểu	Kê toán Trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên,đóng dấu)*
Đỗ N.Tuyết Vân	Lê Thị Ngọc Ánh	Ngô Tố Giao

S.Đ.K.K.D: 0305087904 - C.T.
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số: B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơnvị tính:VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		20,703,109,552	39,551,647,756
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(95,351,103,356)	(10,188,063,940)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,363,700,795)	(1,534,630,311)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4,663,194,897)	(21,608,762,955)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			(866,952,598)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		93,386,848,552	10,696,479,113
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3,454,196,481)	(8,794,857,940)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***9,257,762,575***	***7,254,859,125***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(3,699,718,182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			110,851,089,545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40,000,000,000)	(143,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			43,616,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		87,855,488,000	82,088,942,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13,099,817,963	6,424,067,118
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***60,955,305,963***	***95,480,380,481***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			2,768,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(80,921,600,000)	(90,307,200,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(80,921,600,000)***	***(87,539,200,000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(10,708,531,462)**	**15,196,039,606**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**33,472,306,256**	**18,276,266,650**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**		**22,763,774,794**	**33,472,306,256**

Lập, Ngày 19 tháng 1 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đỗ N.Tuyết Vân	Lê Thị Ngọc Ánh	Ngô Tố Giao

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022.
Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/09/2023 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng. Kinh doanh nhà xưởng sản xuất,nhà kho, bến bãi (không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với hạ tầng.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Xấy dưng nhà không để ở , chi tiết : Xây dựng nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp, kho chứa hàng.
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa .
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và tiệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

3. 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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu
Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

	Mức trích lập dự phòng
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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

	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.
Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá
Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình

nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương đường thẳng theo thời gian 8 năm.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

7. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

9. Chi phí trả trước

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

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

12. 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 được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm

khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	31/12/2022
- Tiền mặt	1.517.387.619	2.206.426.285
- Tiền gửi ngân hàng	21.246.387.175	31.265.879.971
Cộng	**22.763.774.794**	**33.472.306.256**

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	31/12/2022
- Các khoản phải thu khách hàng khác	15.898.569.500	16.333.069.500
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.808.472.850)	(927.837.750)
Cộng	**11.090.096.650**	**15.405.231.750**

3. Trả trước người bán

	31/12/2023	31/12/2022
a. Trả trước người bán ngắn hạn	220.614.100.000	98.850.000
b. Trả trước người bán dài hạn	0	83.000.000.000
Cộng	**220.614.100.000**	**83.098.850.000**

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023	31/12/2022
- Các khoản phải thu cho vay	40.000.000.000	115.500.000.000
Cộng	**40.000.000.000**	**115.500.000.000**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khác	7.450.140.000		98.111.996.905	-
Cộng	**7.450.140.000**		**98.111.996.905**	**-**

6. Chi phí trả trước

	31/12/2023	31/12/2022
a. Ngắn hạn	**0**	**2.511.249**
- Chi phí trả trước ngắn hạn	0	2.511.249
b. Dài hạn	**0**	**103.500.000**
- Chi phí trả trước dài hạn	0	103.500.000
Cộng	**0**	**106.011.249**

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**254.511.758**	**4.782.268.182**	**88.983.636**	**5.125.763.576**
Mua trong kỳ		0		0
Thanh lý, nhượng bán	-	0		0
Số dư cuối kỳ	**254.511.758**	**4.782.268.182**	**88.983.636**	**5.125.763.576**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**254.511.758**	**733.172.471**	**88.983.636**	**1.076.667.865**
Khấu hao trong kỳ	-	662.384.748	0	662.384.748
Giảm KH do thanh lý		0		0
Số dư cuối kỳ	**254.511.758**	**1.395.557.219**	**88.983.636**	**1.739.052.613**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				

Tại ngày đầu kỳ	**-**	**4.049.095.711**	**0**	**4.049.095.711**
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**3.386.710.963**	**0**	**3.386.710.963**

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2023 là: 343.495.394 đồng

- Giá trị còn lại của TSCĐ HH dùng để thế chấp, cầm cố tại 31/12/2023 là: 2.146.166.661 đồng.

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**78.826.040.000**	**0**	**78.826.040.000**
Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối kỳ	**78.826.040.000**	**0**	**78.826.040.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**-**	**0**	**0**
Khấu hao trong kỳ	-		
Giảm do thanh lý			
Số dư cuối kỳ	**-**	**0**	**0**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**78.826.040.000**	**0**	**78.826.040.000**
Tại ngày cuối kỳ	**78.826.040.000**	**0**	**78.826.040.000**

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**142.135.275.709**	**156.415.927.476**	**298.551.203.185**
Tăng trong kỳ	0	0	0
Thanh lý, nhượng bán	0	0	0
Số dư cuối kỳ	**142.135.275.709**	**156.415.927.476**	**298.551.203.185**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**-**	**21.622.714.771**	**21.622.714.771**

Khấu hao trong kỳ		4.236.805.236	4.236.805.236
Giảm do thanh lý		0	0
Số dư cuối kỳ	-	**25.859.520.007**	**25.859.520.007**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**142.135.275.709**	**134.793.212.705**	**276.928.488.414**
Tại ngày cuối kỳ	**142.135.275.709**	**130.556.407.469**	**272.691.683.178**

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	31/12/2022
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	945.047.728	945.047.728
Cộng	**945.047.728**	**945.047.728**

11. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2023			31/12/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
**** Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết***	**393.048.589.422**	-	**(3.550.556.859)**	**393.048.589.422**	-	**(3.182.503.666)**
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755			363.640.054.755	-	
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	29.408.534.667		(3.550.556.859)	29.408.534.667		(3.182.503.666)
**** Đầu tư vào đơn vị khác***	**24.029.410.000**	-		**24.029.410.000**	-	
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	24.029.410.000			24.029.410.000		
Cộng	**417.077.999.422**	-	**(3.550.556.859)**	**417.077.999.422**	-	**(3.182.503.666)**

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2023. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- ***Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2023:***

	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	20,88	20,88	Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68	48,68	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59	5,59	Kinh doanh BĐS, xây dựng

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Các khoản phải trả người bán	912.044.480	912.044.480	1.034.412.480	1.034.412.480
Cộng	**912.044.480**	**912.044.480**	**1.034.412.480**	**1.034.412.480**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế thu nhập cá nhân	77.262.727	115.684.735	134.930.673	58.016.789
- Thuế giá trị gia tăng	378.861.251	1.835.461.705	1.841.626.348	372.696.608
- Các loại thuế khác	0			
Cộng	**456.123.978**	**1.951.146.440**	**1.976.557.021**	**430.713.397**

Thuế và các khoản phải thu

Thuế và các khoản phải thu	VND	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	VND
- Thuế TNDN	**294.310.871**			**294.310.871**
Cộng	**294.310.871**	**0**	**0**	**294.310.871**

14. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**921.600.000**	**921.600.000**	**1.121.461.108**	**80.921.600.000**	**80.721.738.892**	**80.721.738.892**
- Trái Phiếu NH VN Thịnh Vượng (*)	0	0		80.000.000.000	80.000.000.0000	80.000.000.0000
- Chi phí phát hành trái phiếu	0	0	199.861.108		(199.861.108)	(199.861.108)
Vay NHTMCP Ngoại thương Việt Nam(**)	921.600.000	921.600.000	921.600.000	921.600.000	921.600.000	921.600.000
b. Vay dài hạn	**617.600.000**	**617.600.000**	**0**	**921.600.000**	**1.539.200.000**	**1.539.200.000**
Vay NHTMCP Ngoại thương Việt Nam (**)	617.600.000	617.600.000	0	921.600.000	1.539.200.000	1.539.200.000
Cộng	**1.539.200.000**	**1.539.200.000**	**1.121.461.108**	**81.843.200.000**	**82.260.938.892**	**82.260.938.892**

(*) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo Nghị các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 38 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: CH01033 do UNBD Quận 2 cấp 20/09/2011.

(**)Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Sơn Nhất theo Hợp đồng tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022, số tiền cho vay: 2.768.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất cho vay trong 24 tháng đầu là 9 % và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô HONGQI. Tài sản đảm bảo là: xe ô tô hình thành từ khoản vay.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	31/12/2022
- Lãi vay phải trả	0	3.947.675.223
Các khoản phải trả khác	150.000.000	
Cộng	**150.000.000**	**3.947.675.223**

16. Phải trả khác

	31/12/2023	31/12/2022
a. Ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.346.063.029	1.399.859.829
Cộng	**1.346.063.029**	**1.399.859.829**
	-	
b. Dài hạn	0	0
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
Cộng	**0**	**0**

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 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	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC					
Số dư đầu năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**(23.808.309.790)**	**85.866.370.310**	**1.075.089.899.520**
Lỗ trong năm	-	-	-	(43.791.581.326)	(43.791.581.326)
Số dư cuối năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**(23.808.309.790)**	**42.074.788.984**	**1.031.298.318.194**
NĂM NAY					
Số dư đầu năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**(23.808.309.790)**	**42.074.788.984**	**1.031.298.318.194**
Lãi Q 1,2,3/2023	-	-	-	34.765.322.578	34.765.322.578
Lãi Quý 4/2023				1.174.008.695	1.174.008.695
Thù lao HĐQT				(363.500.000)	(363.500.000)
Số dư cuối kỳ	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**(23.808.309.790)**	**77.650.620.257**	**1.066.874.149.467**

17.2. *Cổ phiếu*

	31/12/2023 *Cổ phiếu*	31/12/2022 *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**101.350.100**	**101.350.100**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**101.350.100**	**101.350.100**
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	**5.666.010**	**5.666.010**
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**95.684.090**	**95.684.090**
Cổ phiếu phổ thông	**95.684.090**	**95.684.090**
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Doanh thu	**4.251.277.912**	**5.548.180.748**
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	4.251.277.912	5.548.180.748
Các khoản giảm trừ	0	0
Doanh thu thuần	**4.251.277.912**	**5.548.180.748**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	1.390.837.618	1.832.321.726
Cộng	**1.390.837.618**	**1.832.321.726**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Doanh thu tài chính khác	3.540.749.318	906.697.377
Cộng	**3.540.749.318**	**906.697.377**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí lãi vay	38.002.586	2.913.358.345
Chi phí dự phòng	368.053.193	237.763.207
Chi phí tài chính khác	60.397	44.250.419.910
Cộng	**406.116.176**	**47.401.541.462**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí quản lý doanh nghiệp	940.429.884	1.010.754.183
Chi phí trích lập dự phòng	3.880.635.100	
Cộng	**4.821.064.984**	**1.010.754.183**

6. Lợi nhuận khác

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Thu nhập khác	**243**	**8.233.000.000**
Thu nhập do thanh lý tài sản	0	8.233.000.000
Thu nhập khác	243	
Chi phí khác	**0**	**14.162.714.254**
Chi phí khác	0	14.162.714.254
Lợi nhuận khác	**243**	**(5.929.714.254)**

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Lợi nhuận trước thuế	**1.174.008.695**	**(49.719.453.500)**
Điều chỉnh tăng	**31.500.000**	**147.342.422**
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	31.500.000	147.342.422
Điều chỉnh giảm	**1.205.508.695**	**0**
Cổ tức được chia		0
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành		**(49.252.111.078)**
Chuyển lỗ năm 2022	**1.205.508.695**	0
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**0**	**0**

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Giải trình chênh lệch KQKD Quý 4 năm 2023 so với Quý 4 năm 2022

Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ vào Thông tư số 96/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính Công ty quý 4/2023 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ quý 4/2022 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR) xin giải trình như sau:

Chỉ tiêu	Quý 4/2023	Quý 4/2022
Tổng doanh thu	7.792.027.473	14.687.878.125
Lợi nhuận trước thuế TNDN	1.174.008.695	(49.719.453.500)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.174.008.695	(49.719.453.500)

Lợi nhuận sau thuế và trước thuế của Quý 4/2023 tăng so với Quý 4/2022 của BCTC Công ty là do:

Tại thời điểm kết thúc Quý 4/2023, Công ty ghi nhận tổng doanh là 7.792.027.230 đồng, giảm gần 50% so với tổng doanh thu của Công ty trong Quý 4/2022. Tuy nhiên, trong Quý 4/2023, Công ty không có hoạt động tái cơ cấu khoản đầu tư dẫn đến phải ghi nhận chi phí tài chính tăng cao như Quý 4/2022. Từ những yếu tố kể trên, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 4/2023 tăng đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.

2. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2023

3. Thông tin về các bên liên quan

Công ty không có.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Chi nhánh Hà Nội- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY kiểm toán và số liệu báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	**Lê Thị Ngọc Ánh**	**Ngô Tố Giao**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 19 tháng 01 năm 2024