



CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Điều hành	2 - 4
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
3. 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 - 46

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông Đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Điều hành Công ty Cổ phần AAV Group (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 13/11/2025.

2. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên:

- Ông Phạm Thanh Tùng
- Ông Phạm Quang Khánh
- Ông Phạm Mạnh Hùng

Chức vụ:

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT độc lập

Ban Kiểm soát

Họ và tên:

- Ông Đặng Hồng Đức
- Bà Đỗ Thị Nhung
- Bà Lưu Thị Hồng Ngọc

Chức vụ:

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Ban Điều hành và Kế toán trưởng

Họ và tên:

- Ông Phan Văn Hải
- Ông Nguyễn Thanh Hải
- Ông Đặng Thị Tuyết Minh

Chức vụ:

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Họ và tên:

- Ông Phạm Thanh Tùng

Chức vụ:

Chủ tịch Hội đồng quản trị

3. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đính kèm.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập Báo cáo này, Ban Điều hành Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

7. Công bố trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành 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 phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Điều hành Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Điều hành xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu trên.

8. Ý kiến của Ban Điều hành

Theo ý kiến của Ban Điều hành Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

9. Các cam kết kết về công bố thông tin

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 9 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, ban hành bởi Bộ Tài chính. Đồng thời, Công ty tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

THAY MẶT BAN ĐIỀU HÀNH



Phạm Thanh Tùng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 81/2026/BCKT/TTG.KD9

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần AAV Group**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần AAV Group được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 được trình bày từ trang 07 đến trang 46 kèm theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty Cổ phần AAV Group 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 Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 Điều hành 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 hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần AAV Group tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần AAV Group đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần tại ngày 28/03/2025.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Đại diện Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG



Nguyễn Ngọc Tú

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2305-2023-330-1

Nguyễn Ngọc Sơn

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5258-2026-330-1

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		257.718.745.348	569.300.354.576
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	12.674.706.591	7.794.104.640
Tiền	111		12.674.706.591	7.794.104.640
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	138.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	138.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		231.506.231.898	410.234.573.288
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	24.981.479.246	22.534.087.833
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	208.049.945.608	150.511.943.746
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	5.000.000.000	245.510.544.402
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.525.192.956)	(8.322.002.693)
Hàng tồn kho	140		2.674.060.361	2.832.728.337
Hàng tồn kho	141		2.674.060.361	5.486.764.537
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(2.654.036.200)
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.863.746.498	10.438.948.311
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	38.327.266	84.034.700
Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.525.312.971	9.477.914.478
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	5.12	300.106.261	876.999.133
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.167.024.370.361	364.647.134.895
Các khoản phải thu dài hạn	210		383.543.107.785	3.400.295.379
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	383.543.107.785	3.400.295.379
Tài sản cố định	220		19.031.924.086	26.260.792.346
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	19.010.998.592	25.973.802.259
- Nguyên giá	222		33.725.086.679	51.300.922.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.714.088.087)	(25.327.120.656)
Tài sản cố định vô hình	227	5.8	20.925.494	286.990.087
- Nguyên giá	228		122.500.000	2.122.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(101.574.506)	(1.835.509.913)
Bất động sản đầu tư	230	5.9	4.364.881.948	4.508.520.880
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.240.563.526)	(2.096.924.594)
Tài sản dở dang dài hạn	240	5.10	712.341.338.889	206.967.477.928
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		712.341.338.889	206.218.737.187
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	748.740.741
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	35.000.000.000	76.037.361.912
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		35.000.000.000	76.037.361.912
Tài sản dài hạn khác	260		12.743.117.653	47.472.686.450
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	228.295.062	208.789.650
Lợi thế thương mại	269		12.514.822.591	47.263.896.800
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.424.743.115.709	933.947.489.471

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		679.911.132.842	167.729.847.765
Nợ ngắn hạn	310		343.698.417.280	114.556.400.205
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	6.219.122.489	10.120.231.945
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	5.639.401	1.900.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	237.785.959.883	4.754.000
Phải trả người lao động	314		512.540.090	105.437.750
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	31.818.452	2.110.514.545
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	125.354.545	125.354.545
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	3.200.000.000	2.208.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	95.817.982.420	100.187.899.420
Nợ dài hạn	330		336.212.715.562	53.173.447.560
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	35.024.231.619	35.024.231.619
Chi phí phải trả dài hạn	333	5.14	11.889.808.320	11.889.808.320
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	3.648.675.623	3.773.546.658
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	285.650.000.000	246.900.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		-	2.238.960.963
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19	744.831.982.867	766.217.641.706
Vốn chủ sở hữu	410		744.831.982.867	766.217.641.706
Vốn góp của chủ sở hữu	411		689.876.610.000	689.876.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		689.876.610.000	689.876.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		65.711.978.000	65.711.978.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(49.416.483.015)	(27.945.669.426)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(27.945.669.426)	(12.265.598.679)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(21.470.813.589)	(15.680.070.747)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		38.659.877.882	38.574.723.132
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.424.743.115.709	933.947.489.471

NGƯỜI LẬP

Đặng Thị Tuyết Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đặng Thị Tuyết Minh

CHỦ TỊCH HĐQT

Phạm Thanh Tùng

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**Mẫu số B02 – DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	318.416.810.887	38.485.998.242
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		318.416.810.887	38.485.998.242
Giá vốn hàng bán	11	6.2	307.204.880.996	38.578.414.782
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.211.929.891	(92.416.540)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	35.960.234.511	4.098.279.690
Chi phí tài chính	22	6.4	1.855.284.746	312.376.292
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.855.284.746	312.376.292
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	37.361.912
Chi phí bán hàng	25	6.5	4.081.200.179	741.785.607
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	17.499.714.149	16.137.813.107
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.735.965.328	(13.148.749.944)
Thu nhập khác	31	6.6	1.002.225.573	26.563.539
Chi phí khác	32	6.7	47.146.934.069	394.416.466
Lợi nhuận khác	40		(46.144.708.496)	(367.852.927)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(22.408.743.168)	(13.516.602.871)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	816.046.228	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.238.960.963)	2.238.960.963
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(20.985.828.433)	(15.755.563.834)
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(21.470.813.589)	(15.680.070.747)
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		484.985.156	(75.493.087)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	(311)	(227)

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP**KẾ TOÁN TRƯỞNG****CHỦ TỊCH HĐQT**

Đặng Thị Tuyết Minh

Đặng Thị Tuyết Minh

Phạm Thanh Tùng



CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN

Đơn vị tính: VND

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(22.408.743.168)	(13.516.602.871)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.462.637.106	10.732.399.651
Các khoản dự phòng	03		2.523.942.076	210.238.216
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(35.997.596.423)	(4.098.279.690)
Chi phí lãi vay	06		1.855.284.746	312.376.292
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(46.564.475.663)	(6.359.868.402)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(206.299.589.332)	265.458.289.734
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(511.895.077.713)	(38.038.926.175)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		241.453.024.201	(9.912.277.597)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(334.126)	728.250.128
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.917.041.961)	(250.619.077)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.912.137)	(284.410.917)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(525.228.406.731)	211.340.437.694
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.087.675.919)	(133.518.519)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(298.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		138.000.000.000	160.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.064.395.482)	(76.037.361.912)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		121.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.024.035.847	2.611.735.288
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		244.871.964.446	(211.559.145.143)

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN

Đơn vị tính: VND

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		427.569.960.986	41.694.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(142.332.916.750)	(34.118.683.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		285.237.044.236	7.575.317.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4.880.601.951	7.356.609.551
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	7.794.104.640	437.495.089
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	12.674.706.591	7.794.104.640


Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Đặng Thị Tuyết Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đặng Thị Tuyết Minh



Phạm Thanh Tùng

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 13/11/2025 (Nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Hoạt động chính của công ty là: Thi công xây lắp và cung cấp các dịch vụ cho thuê máy móc xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp tại ngày 31/12/2025:

Công ty có các Công ty con sau:

Công ty con	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP AAV Land	Kinh doanh bất động sản	76,96%	76,96%
Công ty CP Phát triển Huy Ngân	Kinh doanh xăng dầu	80%	80%

Công ty có các Công ty liên doanh, liên kết sau:

Công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP trồng rừng AAV	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp	40%	40%
Công ty CP Xăng dầu APP 1 Thanh Hóa	Kinh doanh xăng dầu	32,98%	32,98%

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần AAV Group thoái toàn bộ vốn trực tiếp tại Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn (tỷ lệ sở hữu trước khi thoái 95%).

Công ty có trụ sở tại: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số cán bộ nhân viên Công ty là 43 người (tại ngày 31/12/2024 là 37 người).

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1 Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính.

2.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính Công ty của Công ty và các Công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty 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 hoạt động của các Công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại Công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua Công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ góp vốn (trực tiếp hoặc gián tiếp) tương ứng của từng bên trong Công ty con, trừ khi có thỏa thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn góp thực thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành 1 chỉ tiêu hợp nhất thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng được trình bày thành chỉ tiêu hợp nhất riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Khi bán công ty con giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào các khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

2.3 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi 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.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm công cụ dụng cụ và các khoản khác.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

4.5 Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.6 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 của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp đích danh đối với những lô hàng hoá nhập về bán thẳng và theo phương pháp bình quân gia quyền đối với các trường hợp còn lại.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình	06 - 08 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm

4.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Nếu Công ty có bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê thì trình bày đoạn sau:

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

4.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11 Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải trả từ khách hàng của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

4.13 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Chi phí phải trả bao gồm: các khoản chi phí khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất; và

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay và lãi bán các khoản đầu tư. Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm Chi phí lãi vay, chi phí hoàn nhập dự phòng,...

4.18 Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Công ty áp dụng việc kê khai và tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.19 Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC “Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính” ban hành ngày 31/12/2007, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, 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 kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	2.861.351.417	4.528.656.499
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.813.355.174	3.265.448.141
Cộng	12.674.706.591	7.794.104.640

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.2 Đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	-	-	138.000.000.000	138.000.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	138.000.000.000	138.000.000.000
Cộng	-	-	138.000.000.000	138.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.2 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Giá gốc		Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Dự phòng		Giá trị hợp lý		Giá gốc		Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Dự phòng		Giá trị hợp lý	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	35.000.000.000		35.000.000.000		-		(*)		76.000.000.000		76.037.361.912		-		(*)	
+ Công ty CP trồng rừng AAV	20.000.000.000		20.000.000.000		-		(*)		20.000.000.000		20.000.000.000		-		(*)	
+ Công ty CP Xăng dầu APP 1 Thanh Hóa	15.000.000.000		15.000.000.000		-		(*)		-		-		-		(*)	
+ Công ty CP Xây dựng - Thương mại Xuân Trường	-		-		-		(*)		56.000.000.000		56.037.361.912		-		(*)	
Cộng	35.000.000.000		35.000.000.000		-				76.000.000.000		76.037.361.912		-			

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Trồng rừng AAV	85 Nguyễn Khang, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội	40%	40%	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp
Công ty CP Xăng dầu APP 1 Thanh Hóa	Số 227, Đường Âu Cơ, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa	42,9%	42,9%	Kinh doanh xăng dầu

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	24.981.479.246	(3.392.574.456)	22.534.087.833	(6.641.852.693)
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Giao thông Vận tải	2.763.413.000	(2.763.413.000)	2.763.413.000	(2.763.413.000)
- Ban Quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng cơ bản Thị xã Chí Linh	4.398.389.522	(20.686.046)	575.114.546	(575.114.546)
- Công ty TNHH MTV Triệu Phú	2.016.045.380	-	1.036.520.150	-
- Công ty TNHH Lâm Hiền Anh	1.552.621.900	-	-	-
- Công ty TNHH Vận tải Hoàng Gia Bảo	-	-	2.406.509.590	-
- Công ty TNHH Minh Khai	-	-	2.253.341.520	-
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tân Dương	-	-	2.200.509.901	(2.200.509.901)
- Các khách hàng khác	14.251.009.444	(608.475.410)	11.298.679.126	(1.102.815.246)
Cộng	24.981.479.246	(3.392.574.456)	22.534.087.833	(6.641.852.693)

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	208.049.945.608	(3.132.618.500)	150.511.943.746	(1.680.150.000)
- Công ty TNHH Minata Việt Nam (*)	105.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tân Dương (**)	52.717.600.000	-	55.574.126.000	-
- Công ty TNHH Đức Tùng HD (***)	25.495.445.000	-	29.550.000.000	-
- Công ty CP Kỹ thuật Công nghệ Thành An	-	-	47.000.000.000	-
- Các khách hàng khác	24.836.900.608	(3.132.618.500)	18.387.817.746	(1.680.150.000)
Cộng	208.049.945.608	(3.132.618.500)	150.511.943.746	(1.680.150.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.4 Trả trước cho người bán (Tiếp)

(*) Đây là khoản tạm ứng thi công dự án Khu dân cư Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh (Nay là phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng) theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1508/2025/HĐXD/AAV-MINATA ngày 15/08/2025.

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

(***) Đây là khoản ứng trước cho nhà thầu thi công hạng mục điện thuộc dự án Yết Kiêu. Theo Biên bản làm việc ngày 31 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty TNHH Đức Tùng HD và Công ty Cổ phần AAV Group, hai bên đã tiến hành xác nhận khối lượng thi công đã đạt 70% giá trị khối lượng các hạng mục theo hợp đồng đã ký kết. Ngày 10/3/2025 Công ty TNHH Đức Tùng HD đã thực hiện ký xuất hóa đơn theo biên bản nghiệm thu ngày 10/3/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	5.000.000.000	-	245.510.544.402	-
- Tạm ứng	-	-	3.700.000.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi	-	-	1.424.657.534	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh:	5.000.000.000	-	240.324.000.000	-
+ Công ty TNHH DVTM và XNK Phúc Đạt	-	-	100.000.000.000	-
+ Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	-	-	140.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xăng dầu Tuấn Đạt	-	-	324.000.000	-
+ Công ty TNHH Vận tải Dầu khí Thanh Huyền	5.000.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	-	61.886.868	-
Dài hạn	383.543.107.785	-	3.400.295.379	-
- Đặt cọc, ký quỹ ký cược	3.543.107.785	-	3.400.295.379	-
- Phải thu từ hợp tác kinh doanh:	380.000.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô (*)	90.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn (*)	150.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế (**)	140.000.000.000	-	-	-
Cộng	388.543.107.785	-	248.910.839.781	-

Phải thu khác là bên liên quan: Trình bày tại thuyết minh 7.1

- (*) Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 186/2025/NQ/ĐHĐCĐ-LAND ngày 18/6/2025 và hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 256/2025/Land-THĐ ngày 25/06/2025 với Công ty CP AAV LAND về việc Hợp tác Đầu tư Xây dựng Dự án Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Can Lộc tại xã Thiên Lộc và Thị trấn nghèn, Huyện Can Lộc, Tỉnh Hà Tĩnh (Nay là xã Can Lộc, Tỉnh Hà Tĩnh).
- Hai bên góp vốn hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ: Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô góp 40.165.288.000 đồng (chiếm 28,7% tổng mức đầu tư); Công ty CP AAV Land góp 90.000.000.000 đồng (chiếm 71,3% tổng mức đầu tư).

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.5 Phải thu khác (Tiếp)

- Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ vốn thực góp.
- Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ vốn thực góp.
- Thông tin dự án theo Quyết định phê duyệt dự án số 3576/QĐ/UBND ngày 22/10/2020:
 - + Tổng mức đầu tư: 140.165.288.000 đồng
 - + Mục tiêu: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp huyện Can Lộc với hạ tầng, kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đạt tiêu chuẩn theo hình thức xã hội hóa đầu tư nhằm hình thành cụm công nghiệp tập trung đa ngành nghề, thu hút đầu tư các dự án, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tăng thu nhập cho người lao động và tăng thu ngân sách, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, phòng chống cháy nổ.
 - + Thời gian hoạt động dự án: 50 năm.

(**) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1006/2025/NQ/HĐQT-AAV ngày 10/06/2025 và Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 1008/2025/AAV

- NS ngày 10/06/2025 với Công ty CP AAV Group về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu nhà ở Ngọc Sơn, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương (Nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hải Phòng). Thông tin hợp tác cụ thể như sau:

+ Mục tiêu: Đáp ứng nhu cầu về nhà ở và hoạt động dịch vụ khác cho một bộ phận nhân dân có nhu cầu; đẩy nhanh quá trình phát triển đô thị theo hướng tập trung và hiện đại.

+ Tổng mức đầu tư: 499.362.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ góp Công ty CP AAV Group là 150 tỷ đồng (chiếm 30,03% Tổng mức đầu tư); Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn là 349.362.000.000 đồng (chiếm 69,97% tổng mức đầu tư).

+ Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ góp vốn đầu tư vào dự án.

+ Thời gian xây dựng hoàn thành: đến hết ngày 30/06/2027.

+ Tính đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, trên cơ sở diện tích đất giao theo quy định của UBND tỉnh, nhà đầu tư đã phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan thực hiện bồi thường GPMB và được bàn giao đất ngoài thực địa để thực hiện dự án với tổng diện tích đất được bàn giao (2 đợt) là 125.806,7 m²/126.401 m² (đạt 99,53%).

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.5 Phải thu khác (Tiếp)

(***) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/10-2/2021/NQ/HHQT-VTSR ngày 07/10/2021 với Công ty CP AAV Group về việc hợp tác đầu tư 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 (cũ) (Nay là xã Tứ Kỳ, Thành phố Hải Phòng). Thông tin cụ thể dự án như sau:

- + 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 AAV Group góp 35% tổng vốn đầu tư (tương ứng số tiền 166.250.000.000 đồng), Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế góp 65% tổng vốn đầu tư (tương ứng số tiền 308.750.000.000 đồng).
- + Phân chia lợi nhuận: Căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của các bên tại thời điểm phân chia.
- + Theo Quyết định số 2747/QĐ-UBND của tỉnh Hải Dương ngày 29/06/2025 về gia hạn tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án trước ngày 31/12/2025. Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thành 100% hạ tầng kỹ thuật, tổng số căn đã xây dựng xong và hoàn thiện thô mặt ngoài là 44 căn trong đó có 26 căn liền kề và 18 căn dịch vụ thương mại. Kế hoạch trong năm 2026 sẽ có thành phẩm để bán ra thị trường và tiếp tục hoàn thiện xây dựng các căn còn lại của dự án.
- + Công ty đang hoàn thiện các thủ tục để đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 25/6/2025 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư Cầu Yên, Thị trấn Tứ Kỳ, kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/6/2025. Ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2747/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.6 Nợ xấu

	Giá gốc	31/12/2025	01/01/2025		
	VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND		Giá trị VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán					
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Giao thông Vận tải	2.763.413.000	-	2.763.413.000	-	2.763.413.000
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng An Thành Phát	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Phúc	412.618.500	-	412.618.500	-	-
- Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Tài Lộc	416.833.480	208.416.740	208.416.740	291.783.436	125.050.044
- Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Trường Thịnh Phát	318.089.530	159.044.765	159.044.765	222.662.671	95.426.859
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Hiền	326.685.560	163.342.780	163.342.780	228.679.892	98.005.668
- Các đối tượng khác	746.028.296	77.671.125	668.357.171	108.739.575	5.240.107.122
Cộng	7.133.668.366	608.475.410	6.525.192.956	851.865.574	8.322.002.693

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.7 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	32.500.768.082	5.063.767.271	10.705.180.621	2.953.206.941	78.000.000	51.300.922.915
- Giảm do hợp nhất	(13.591.772.510)	(3.984.063.726)	-	-	-	(17.575.836.236)
- Phân loại lại	(937.272.728)	-	937.272.728	-	-	-
31/12/2025	17.971.722.844	1.079.703.545	11.642.453.349	2.953.206.941	78.000.000	33.725.086.679
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	(15.926.937.759)	(3.551.243.085)	(3.628.734.882)	(2.218.038.263)	(2.166.667)	(25.327.120.656)
- Khấu hao trong năm	(513.732.528)	(76.833.324)	(1.512.271.991)	(406.834.381)	(15.600.000)	(2.525.272.224)
- Giảm do hợp nhất	10.235.239.868	2.903.064.925	-	-	-	13.138.304.793
31/12/2025	(6.205.430.419)	(725.011.484)	(5.141.006.873)	(2.624.872.644)	(17.766.667)	(14.714.088.087)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	16.573.830.323	1.512.524.186	7.076.445.739	735.168.678	75.833.333	25.973.802.259
31/12/2025	11.766.292.425	354.692.061	6.501.446.476	328.334.297	60.233.333	19.010.998.592

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.684.856.594 đồng.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.293.281.038 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.8 Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	2.000.000.000	32.500.000	90.000.000	2.122.500.000
- Giảm do hợp nhất	(2.000.000.000)	-	-	(2.000.000.000)
31/12/2025	-	32.500.000	90.000.000	122.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	(1.745.471.125)	(22.445.335)	(67.593.453)	(1.835.509.913)
- Khấu hao trong năm	(61.524.441)	(4.062.504)	(7.473.214)	(73.060.159)
- Giảm do hợp nhất	1.806.995.566	-	-	1.806.995.566
31/12/2025	-	(26.507.839)	(75.066.667)	(101.574.506)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	254.528.875	10.054.665	22.406.547	286.990.087
31/12/2025	-	5.992.161	14.933.333	20.925.494

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 54.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.9 Bất động sản đầu tư

NGUYÊN GIÁ	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Tổng cộng VND
01/01/2025	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
31/12/2025	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	(485.198.837)	(1.611.725.757)	(2.096.924.594)
- Khấu hao trong năm	(37.627.836)	(106.011.096)	(143.638.932)
31/12/2025	(522.826.673)	(1.717.736.853)	(2.240.563.526)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	1.237.015.163	3.271.505.717	4.508.520.880
31/12/2025	1.199.387.327	3.165.494.621	4.364.881.948

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.10 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	712.341.338.889	712.341.338.889	206.218.737.187	206.218.737.187
- Dự án Yết Kiêu (1)	396.614.870.277	396.614.870.277	124.298.772.954	124.298.772.954
- Dự án Côn Sơn (2)	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909
- Dự án Trần Hưng Đạo (3)	303.336.397.178	303.336.397.178	64.258.432.281	64.258.432.281
- Dự án công trình tòa nhà 13 tầng Việt Hòa (4)	6.878.092.508	6.878.092.508	6.866.828.508	6.866.828.508
- Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu dân cư tập trung thị trấn Sao Đỏ	-	-	705.618.639	705.618.639
- Chi phí sửa chữa tài sản	-	-	4.577.105.879	4.577.105.879
- Các dự án khác	524.124.017	524.124.017	524.124.017	524.124.017
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	748.740.741	748.740.741
- Tàu ND 4175	-	-	748.740.741	748.740.741
Cộng	712.341.338.889	712.341.338.889	206.967.477.928	206.967.477.928

(1) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng). Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m², tổng mức khai thác đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Đã có 10 hạng mục của dự án đang triển khai thi công: Hạng mục san nền đạt 90%; Đường giao thông đạt 85%; Trồng cây xanh, thảm cỏ (cây xanh vỉa hè) đạt 80%; Thoát nước mưa đạt 85%; Cấp nước và PCCC đạt 85%; Thông tin liên lạc đạt 85%; Điện chiếu sáng đạt 85%; Di chuyển đường trung thế 22KV, 35KV đạt 80%; Điện 0,4kV sinh hoạt đạt 85%. Còn 04 hạng mục chưa triển khai thi công: Đường 22kV và trạm biến áp; Trạm xử lý nước thải; Đào hố, đổ đất màu, xây hồ trồng cây, đường dạo (cây xanh tập trung); Kênh T1, T2 và hai cầu qua kênh T1.

(2) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (cũ). 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. 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. Hội đồng GPMB đã tiến hành kiểm kê và bàn giao 68/73 hồ sơ GPMB để tổ chức xét duyệt. Dự án đang đánh giá ĐTM và thẩm định tại Bộ Tài nguyên và Môi trường.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.10 Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp)

(3) 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 AAV Group (tên gọi trước đây là 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. Dự án đã được UBND tỉnh Hải Dương ra quyết định phê duyệt giá đất và Cục thuế tỉnh Hải Dương chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, Quyết định số 1461/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thành phố Chí Linh (Theo Quyết định dự án gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến 30/09/2026). Ngày 19/03/2025, đơn vị đã thực hiện nộp 12.494.454.000 đồng tiền đền bù Giải phóng mặt bằng theo CV số 109/CV-HĐGPMB ngày 19/03/2025 và hoàn thành nghĩa vụ GPMB cho dự án này.

(4) Đây là chi phí dở dang của dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu dân cư tập trung thị trấn Sao Đỏ do Công ty CP Việt Tiên Sơn là chủ đầu tư.

5.11 Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	6.219.122.489	6.219.122.489	10.120.231.945	10.120.231.945
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sơn Hà ĐT	3.717.500.000	3.717.500.000	-	-
- Công ty Cổ phần AAV Trading	-	-	5.907.783.234	5.907.783.234
- Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Xăng dầu Thiên Phúc	2.000.000.000	2.000.000.000	2.946.773.010	2.946.773.010
- Các khoản khác	501.622.489	501.622.489	1.265.675.701	1.265.675.701
Cộng	6.219.122.489	6.219.122.489	10.120.231.945	10.120.231.945

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Điều chỉnh hợp nhất	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	506.403.613	484.240.782	-	-	22.162.831
Thuế thu nhập doanh nghiệp	867.632.467	-	816.046.228	4.912.137	-	290.739.595	234.241.219
Thuế thu nhập cá nhân	9.366.666	4.754.000	84.918.186	64.814.656	(385.500)	9.366.666	24.472.030
Thuế tài nguyên	-	-	820.800	820.800	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	483.130.352.501	287.662.400.000	-	-	195.467.952.501
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	42.037.131.302	-	-	-	42.037.131.302
Cộng	876.999.133	4.754.000	526.581.672.630	288.223.188.375	(385.500)	300.106.261	237.785.959.883

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.13 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	38.327.266	84.034.700
- Công cụ, dụng cụ	5.432.099	39.701.955
- Các khoản khác	32.895.167	44.332.745
Dài hạn	228.295.062	208.789.650
- Công cụ, dụng cụ	22.920.062	140.879.795
- Các khoản khác	205.375.000	67.909.855
Cộng	266.622.328	292.824.350

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	31.818.452	2.110.514.545
- Chi phí lãi vay	-	61.757.215
- Chi phí tư vấn thiết kế điện Công trình dự án Âu Cơ	31.818.452	31.818.452
- Trích trước giá vốn công trình Khu dân cư Thị trấn Sao Đỏ	-	2.016.938.878
Dài hạn	11.889.808.320	11.889.808.320
Trích trước giá vốn dự án Việt Hòa (*)	11.889.808.320	11.889.808.320
Cộng	11.921.626.772	14.000.322.865

(*) Công ty CP AAV LAND theo dõi và trích trước phần giá vốn của dự án Việt Hòa. Công ty đã ghi nhận doanh thu từ năm 2014 đến năm 2018 và phần giá vốn trích trước này tương ứng với dự toán theo từng hạng mục tương ứng với phần doanh thu đã ghi nhận. Khi các hạng mục công trình được nghiệm thu và có hóa đơn về sẽ ghi giảm phần trích trước này.

5.15 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	125.354.545	125.354.545
- Doanh thu nhận trước (*)	125.354.545	125.354.545
Dài hạn	3.648.675.623	3.773.546.658
- Doanh thu nhận trước (*)	3.648.675.623	3.773.546.658
Cộng	3.774.030.168	3.898.901.203

(*) Theo các hợp đồng cho thuê Kiốt đơn vị thu tiền 1 lần cho cả quá trình và đã thực hiện xuất hóa đơn, bao gồm 57 Kiốt có thời gian thuê từ 45 năm đến 50 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.16 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	3.200.000.000	2.208.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.200.000.000	2.208.000
Cộng	3.200.000.000	2.208.000

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	95.817.982.420	95.817.982.420	137.962.999.750	142.332.916.750	100.187.899.420	100.187.899.420
Vay ngân hàng ngắn hạn	24.609.400.000	24.609.400.000	111.614.000.000	107.597.600.000	20.593.000.000	20.593.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Định (1)	13.966.000.000	13.966.000.000	36.869.000.000	42.269.000.000	19.366.000.000	19.366.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nam Định (2)	10.643.400.000	10.643.400.000	74.745.000.000	65.328.600.000	1.227.000.000	1.227.000.000
Vay ngắn hạn	71.024.582.420	71.024.582.420	26.102.099.750	34.359.016.750	79.281.499.420	79.281.499.420
Vay cá nhân	71.024.582.420	71.024.582.420	26.102.099.750	34.359.016.750	79.281.499.420	79.281.499.420
Vay dài hạn đến hạn trả	184.000.000	184.000.000	246.900.000	376.300.000	313.400.000	313.400.000
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nam Định (3)	184.000.000	184.000.000	180.400.000	176.800.000	180.400.000	180.400.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Định	-	-	66.500.000	199.500.000	133.000.000	133.000.000
Vay dài hạn	285.650.000.000	285.650.000.000	285.650.000.000	246.900.000	246.900.000	246.900.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	285.650.000.000	285.650.000.000	285.650.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nam Định (3)	-	-	-	180.400.000	180.400.000	180.400.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Định	-	-	-	66.500.000	66.500.000	66.500.000
Cộng	381.467.982.420	381.467.982.420	423.612.999.750	142.579.816.750	100.434.799.420	100.434.799.420

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Hợp đồng vay 2609/BIDV.NĐ-KHDN1 ngày 22/12/2025 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Định với Công ty CP Phát triển Huy Ngân số. Hạn mức tín dụng: 29.500.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn: 1 tháng. Lãi suất được quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo của Công ty.
 - (2) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 307020.25.776.18062011.TD ngày 10/06/2025 giữa Công ty CP Phát triển Huy Ngân với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nam Định. Hạn mức tín dụng: 26.500.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ hoạt động kinh doanh xăng dầu. Thời hạn: Đến ngày 26/05/2026. Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo: Hợp đồng cầm cố thế chấp tài sản đảm bảo của Công ty gồm các xe ô tô, hàng hóa, quyền đòi nợ và Cầm cố tiền gửi tiết kiệm của Ông Nguyễn Văn Bính. Tính đến ngày 31/12/2025; Số dư vay là 10.643.400.000 đồng
 - (3) Hợp đồng tín dụng số NAD.DN.3250.131221 ngày 15/12/2021 với Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nam Định số tiền vay là 910.000.000 đồng. Mục đích: Cho vay mua xe ô tô con Huyndai SantaFe 2.2D Premium thép chấp bằng chính xe mua. Thời hạn: 60 tháng. Lãi suất: 12,6%/ năm. Tại ngày 31/12/2025, Số dư vay là 184.000.000 đồng.
 - (4) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT106-AAV GROUP ngày 10/10/2025 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty CP AAV Group. Hạn mức đầu tư: 300.000.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí tiền sử dụng đất thuộc Dự án Khu dân cư Phí Đồng, Đường Yết Kiêu, Thị xã Chí Linh - Giai đoạn 1 (cũ). Thời hạn: 42 tháng. Lãi suất: Thả nổi.
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 294195; Số vào sổ cấp GCN: CH29631 do Ủy Ban Nhân dân thị xã Đông Triều (cũ) cấp ngày 29/11/2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.18 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	5.639.401	1.900.000.000
- Công ty Cổ phần Vận tải Xuân Đức	-	1.900.000.000
Các đối tượng khác	5.639.401	-
Dài hạn	35.024.231.619	35.024.231.619
Người mua trả tiền trước dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
Cộng	35.029.871.020	36.924.231.619

5.19 Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
01/01/2024	689.876.610.000	65.711.978.000	(12.265.598.679)	36.575.582.791	779.898.572.112
- Lỗ trong năm trước	-	-	(15.680.070.747)	(75.493.087)	(15.755.563.834)
- Tăng/ Giảm do hợp nhất	-	-	-	2.074.633.428	2.074.633.428
31/12/2024	689.876.610.000	65.711.978.000	(27.945.669.426)	38.574.723.132	766.217.641.706
01/01/2025	689.876.610.000	65.711.978.000	(27.945.669.426)	38.574.723.132	766.217.641.706
- Lãi trong năm nay	-	-	(21.470.813.589)	484.985.156	(20.985.828.433)
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	(399.830.406)	(399.830.406)
31/12/2025	689.876.610.000	65.711.978.000	(49.416.483.015)	38.659.877.882	744.831.982.867

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
- Ông Phạm Quang Khánh	162.619.200.000	23,57%	162.619.200.000	23,57%
- Ông Phạm Thanh Tùng	38.615.990.000	5,60%	38.615.990.000	5,60%
- Vốn góp của các đối tượng khác	488.641.420.000	70,83%	488.641.420.000	70,83%
Cộng	689.876.610.000	100%	689.876.610.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	689.876.610.000	689.876.610.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	689.876.610.000	689.876.610.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu phổ thông	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu phổ thông	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu bán hàng hàng hóa và cung cấp dịch vụ	318.291.939.852	38.361.127.207
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	124.871.035	124.871.035
Cộng	318.416.810.887	38.485.998.242

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	307.061.242.064	38.434.775.850
- Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	143.638.932	143.638.932
Cộng	307.204.880.996	38.578.414.782

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	599.378.313	4.098.279.690
- Lãi từ bán các khoản đầu tư	35.360.856.198	-
Cộng	35.960.234.511	4.098.279.690

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	1.855.284.746	312.376.292
Cộng	1.855.284.746	312.376.292

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	17.499.714.149	16.137.813.107
- Chi phí nhân viên quản lý	2.654.751.265	2.897.527.678
- Chi phí đồ nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	256.708.891	573.718.314
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	3.155.166.167	2.265.011.082
- Thuế, phí và lệ phí	2.023.400.000	196.263.562
- Chi phí trích lập/ hoàn nhập dự phòng	2.486.580.164	210.738.216
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.205.813.235	443.516.954
- Chi phí bằng tiền khác	1.729.772.109	1.116.061.698
- Lợi thế thương mại phân bổ	3.987.522.318	8.434.975.603
Các khoản chi phí bán hàng	4.081.200.179	741.785.607
- Chi phí nhân viên	3.673.483.599	689.110.221
- Chi phí khấu hao TSCĐ	176.309.694	32.412.966
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	220.765.525	16.434.889
- Chi phí bằng tiền khác	10.641.361	3.827.531
Cộng	21.580.914.328	16.879.598.714

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản khác	1.002.225.573	26.563.539
Cộng	1.002.225.573	26.563.539

6.7 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt	47.146.693.056	364.429.429
- Các khoản chi phí khác	241.013	29.987.037
Cộng	47.146.934.069	394.416.466

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế TNDN Công ty mẹ	548.868.466	-
Thuế TNDN các Công ty con	267.177.762	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	816.046.228	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(21.470.813.589)	(15.680.070.747)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	68.987.661	68.987.661
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(311)	(227)

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	830.276.060	1.568.720.680
- Chi phí nhân công	7.107.298.096	3.586.637.899
- Khấu hao tài sản cố định	3.475.114.788	2.441.062.985
- Chi phí dự phòng	2.486.580.164	210.738.216
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.298.879.003	457.405.843
- Chi phí bằng tiền khác	496.539.182.977	42.006.668.946
- Lợi thế thương mại	3.987.522.318	8.434.975.603
Cộng	533.724.853.406	58.706.210.172

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện tại các phụ biểu đính kèm. cụ thể như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	- Ông Phạm Quang Khánh - Thành viên HĐQT Công ty CP AAV Group là chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế - Ông Phạm Thanh Tùng - Chủ tịch HĐQT Công ty CP AAV Goup là Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	- Ông Phạm Quang Khánh - Thành viên HĐQT Công ty CP AAV Group là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Giao dịch với Bên liên quan

	Nội dung giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	150.000.000.000	-

Số dư với Bên liên quan

	Nội dung giao dịch	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Phải thu khác	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	Phải thu khác	140.000.000.000	140.000.000.000

Trong năm 2025, Công ty phát sinh tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của người quản lý Công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành).

	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	368.000.000	365.100.000

7.2 Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty gồm: Lĩnh vực kinh doanh xăng dầu, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Kinh doanh xăng dầu	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ khác	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	317.017.694.371	124.871.035	1.274.245.481	318.416.810.887
Khấu hao và chi phí phân bổ	(306.487.674.895)	(143.638.932)	(573.567.169)	(307.204.880.996)
Thu nhập không phân bổ				36.962.460.084
Chi phí không phân bổ				(69.160.218.408)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				(20.985.828.433)
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	32.157.978.065	857.412.106.333		889.570.084.398
Tài sản không phân bổ				535.173.031.311
Tổng tài sản				1.424.743.115.709
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả bộ phận	2.015.000.000	4.152.777.189		6.167.777.189
Nợ phải trả không phân bổ				673.743.355.653
Tổng nợ phải trả				679.911.132.842

7.3 Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập báo cáo, Ban Điều hành Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7.4 Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP**Đặng Thị Tuyết Minh****KẾ TOÁN TRƯỞNG****Đặng Thị Tuyết Minh****CHỦ TỊCH HĐQT****Phạm Thanh Tùng**