

CÔNG TY
CỔ PHẦN
AAV GROUP
(TÊN
TRƯỚC ĐÂY
LÀ CÔNG TY
CỔ PHẦN
VIỆT TIỀN
SƠN ĐỊA ỐC)

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN AAV GROUP (TÊN
TRƯỚC ĐÂY LÀ CÔNG TY CỔ
PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA ỐC)
DN: C=VN, S=Thành phố Hải
Phòng, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN AAV GROUP (TÊN
TRƯỚC ĐÂY LÀ CÔNG TY CỔ
PHẦN VIỆT TIỀN SƠN ĐỊA
ỐC),
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0800819038
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.31
17:33:15
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0



CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 37



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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng.

9. Các cam 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: 80 /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 riêng 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 riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 37 kèm theo.

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng 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.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 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 RIÊNG

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		163.751.402.209	434.178.874.631
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	4.364.450.943	1.415.236.810
Tiền	111		4.364.450.943	1.415.236.810
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	-	138.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	138.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		148.823.831.452	285.292.928.002
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.771.003.000	2.771.003.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	151.948.859.952	144.133.793.600
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	-	141.486.544.402
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(5.896.031.500)	(3.098.413.000)
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.563.119.814	9.470.709.819
Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.300.770.091	8.659.491.630
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	262.349.723	811.218.189
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.205.125.662.800	457.809.116.401
Các khoản phải thu dài hạn	210		293.543.107.785	3.400.295.379
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	293.543.107.785	3.400.295.379
Tài sản cố định	220		11.852.062.454	12.791.955.954
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	11.831.136.960	12.759.494.742
- Nguyên giá	222		21.951.728.511	21.951.728.511
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.120.591.551)	(9.192.233.769)
Tài sản cố định vô hình	227	5.8	20.925.494	32.461.212
- Nguyên giá	228		122.500.000	122.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(101.574.506)	(90.038.788)
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	705.463.246.381	194.069.184.161
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		705.463.246.381	194.069.184.161
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	189.898.533.710	242.923.728.895
Đầu tư vào công ty con	251		169.898.533.710	234.118.533.710
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		20.000.000.000	20.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(11.194.804.815)
Tài sản dài hạn khác	260		3.830.522	115.431.132
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	3.830.522	115.431.132
TỔNG TÀI SẢN	270		1.368.877.065.009	891.987.991.032

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 RIÊNG (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		637.363.044.548	118.566.918.758
Nợ ngắn hạn	310		313.040.137.306	79.769.140.481
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	4.152.777.189	162.311.099
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	237.529.555.833	4.754.000
Phải trả người lao động	314		176.048.867	99.437.750
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	31.818.452	93.575.667
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	125.354.545	125.354.545
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	-	2.208.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	71.024.582.420	79.281.499.420
Nợ dài hạn	330		324.322.907.242	38.797.778.277
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	35.024.231.619	35.024.231.619
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	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		731.514.020.461	773.421.072.274
Vốn chủ sở hữu	410	5.19	731.514.020.461	773.421.072.274
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		(24.074.567.539)	17.832.484.274
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		17.832.484.274	23.905.548.631
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(41.907.051.813)	(6.073.064.357)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.368.877.065.009	891.987.991.032

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

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 RIÊNG

Mẫu số B02 – DN

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	124.871.035	181.782.560
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		124.871.035	181.782.560
Giá vốn hàng bán	11	6.2	143.638.932	143.638.932
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(18.767.897)	38.143.628
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.376.705.874	4.095.771.500
Chi phí tài chính	22	6.4	(11.256.562.030)	5.754.224.567
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	61.757.215
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.974.465.444	4.076.112.543
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.640.034.563	(5.696.421.982)
Thu nhập khác	31	6.6	2.208.000	903.250
Chi phí khác	32	6.7	47.000.425.910	377.545.625
Lợi nhuận khác	40		(46.998.217.910)	(376.642.375)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	548.868.466	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(41.907.051.813)	(6.073.064.357)

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

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 RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Mẫu số B03a-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận trước thuế	01		(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.083.532.432	1.150.713.276
Các khoản dự phòng	03		(8.397.186.315)	5.317.467.352
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.376.705.874)	(4.095.771.500)
Chi phí lãi vay	06		-	61.757.215
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(50.048.543.104)	(3.638.898.014)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(158.988.401.885)	201.398.485.543
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(511.394.062.220)	(40.976.520.792)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		240.854.174.324	(177.627.772)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		111.600.610	433.253.133
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(256.386.511)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(479.465.232.275)	156.782.305.587
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		-	(28.298.533.710)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		65.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.021.363.408	2.609.227.098
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		205.021.363.408	(163.689.306.612)
Tiền thu từ đi vay	33		311.752.099.750	30.300.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(34.359.016.750)	(22.043.083.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		277.393.083.000	8.256.917.000

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Mẫu số B03a-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		2.949.214.133	1.349.915.975
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	1.415.236.810	65.320.835
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	4.364.450.943	1.415.236.810

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Đặng Thị Tuyết Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đặng Thị Tuyết Minh

CHỦ TỊCH HĐQT



AAV GROUP
M.S.D.N: 0100819038

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 RIÊNG

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: Kinh doanh cho thuê bất động sản.

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:

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 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 ươm giống cây lâm nghiệp	40%	40%

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 12 người (tại ngày 31/12/2024 là 10 người).

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

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 riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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.

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 phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

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 riêng 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.

4.6 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.

10
G T V
HH
OÁN
VÂN
TTG
5 H

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

4.7 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 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.

4.8 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.

4.9 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.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

4.10 Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng 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.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống..

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

4.14 Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể chia cho các bên góp vốn sau khi được thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Cổ tức được chia từ lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của từng cổ đông.

4.15 Doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản 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 RIÊNG (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 riêng 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 riêng; 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.

4.16 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 lỗ bán chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư và các khoản chi phí tài chính khác,...

4.17 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.

4.18 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

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

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	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	306.543.734	25.108.865
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.057.907.209	1.390.127.945
Cộng	4.364.450.943	1.415.236.810

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 RIÊNG (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

5.2.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Đầu tư vào công ty con	169.898.533.710	-	234.118.533.710	(11.194.804.815)
+ Công ty CP AAV Land	161.600.000.000	-	161.600.000.000	(884.015.909)
+ Công ty CP Phát triển Huy Ngân	8.298.533.710	-	8.298.533.710	-
+ Công ty CP Việt Tiên Sơn	-	-	64.220.000.000	(10.310.788.906)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
+ Công ty CP trồng rừng AAV	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Cộng	189.898.533.710	-	254.118.533.710	(11.194.804.815)

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

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 RIÊNG (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 góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

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 Cổ phần AAV Land	Cụm công nghiệp Việt Hòa, Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	76,96%	76,96%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Huy Ngân	Xóm 3, Xã Hải Quang, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	80%	80%	Kinh doanh xăng dầu
Công ty Cổ phần 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	2.771.003.000	(2.763.413.000)	2.771.003.000	(2.763.413.000)
- Công ty Cổ phần 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)
- Các khách hàng khác	7.590.000	-	7.590.000	-
Cộng	2.771.003.000	(2.763.413.000)	2.771.003.000	(2.763.413.000)

5.3 Phải thu khách hàng

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

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	151.948.859.952	(3.132.618.500)	144.133.793.600	(335.000.000)
- Công ty TNHH Minata Việt Nam (*)	54.000.000.000	-	-	-
- 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	19.735.814.952	(3.132.618.500)	12.009.667.600	(335.000.000)
Cộng	151.948.859.952	(3.132.618.500)	144.133.793.600	(335.000.000)

(*) Đây là khoản tạm ứng thi công dự án Khu dân cư Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Nay là phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng) theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1508/2025/HDXD/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 RIÊNG (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				
- Phải thu về lãi tiền gửi	-	-	141.486.544.402	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	-	-	1.424.657.534	-
- Các khoản khác	-	-	140.000.000.000	-
			61.886.868	-
Dài hạn				
- Kỳ cược, kỳ quỹ	293.543.107.785	-	3.400.295.379	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh:	3.543.107.785	-	3.400.295.379	-
+ Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn (*)	290.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế (**)	150.000.000.000	-	-	-
	140.000.000.000	-	-	-
Cộng	293.543.107.785	-	144.886.839.781	-

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1

(*) 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 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.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

5.5 Phải thu khác (Tiếp)

- + 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 bán giao đất ngoài thực địa để thực hiện dự án với tổng diện tích đất được bán giao (2 đợt) là 125.806,7 m²/126.401 m² (đạt 99,53%).
- (**) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0710-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR ngày 07/10/2021 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 Từ Kỳ, Huyện Từ Kỳ, Tỉnh Hải Dương (cũ) (Nay là xã Từ 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 Từ 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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	VND		VND	VND
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Giao thông Vận tải	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 MTV Điện lực Hải Dương	235.000.000	-	235.000.000	-
- Trung tâm Quan trắc Môi trường	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000
- Công ty CP Môi trường Lương Tài	135.000.000	-	135.000.000	135.000.000
Cộng	5.896.031.500	-	5.896.031.500	3.098.413.000

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 RIÊNG (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	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	16.836.825.571	1.018.882.636	1.142.813.363	2.953.206.941	21.951.728.511
31/12/2025	16.836.825.571	1.018.882.636	1.142.813.363	2.953.206.941	21.951.728.511
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	(5.284.073.349)	(587.357.251)	(1.102.764.906)	(2.218.038.263)	(9.192.233.769)
- Khấu hao trong năm	(404.641.620)	(76.833.324)	(40.048.457)	(406.834.381)	(928.357.782)
31/12/2025	(5.688.714.969)	(664.190.575)	(1.142.813.363)	(2.624.872.644)	(10.120.591.551)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	11.552.752.222	431.525.385	40.048.457	735.168.678	12.759.494.742
31/12/2025	11.148.110.602	354.692.061	-	328.334.297	11.831.136.960

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.454.385.213 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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

5.8 Tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	32.500.000	90.000.000	122.500.000
31/12/2024	32.500.000	90.000.000	122.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	(22.445.335)	(67.593.453)	(90.038.788)
- Khấu hao trong năm	(4.062.504)	(7.473.214)	(11.535.718)
31/12/2025	(26.507.839)	(75.066.667)	(101.574.506)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	10.054.665	22.406.547	32.461.212
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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

5.9 Bất động sản đầu tư

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ	6.605.445.474	-	-	6.605.445.474
- Quyền sử dụng đất	1.722.214.000	-	-	1.722.214.000
- Cơ sở hạ tầng	4.883.231.474	-	-	4.883.231.474
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	2.096.924.594	143.638.932	-	2.240.563.526
- Quyền sử dụng đất	485.198.837	37.627.836	-	522.826.673
- Cơ sở hạ tầng	1.611.725.757	106.011.096	-	1.717.736.853
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	4.508.520.880	-	143.638.932	4.364.881.948
- Quyền sử dụng đất	1.237.015.163	-	37.627.836	1.199.387.327
- Cơ sở hạ tầng	3.271.505.717	-	106.011.096	3.165.494.621

5.10 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	705.463.246.381	705.463.246.381	194.069.184.161	194.069.184.161
- Dự án Yết Kiêu (*)	396.614.870.277	396.614.870.277	124.298.772.954	124.298.772.954
- Dự án Cồn Sơn (**)	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909
- Dự án Trần Hưng Đạo (***)	303.336.397.178	303.336.397.178	64.258.432.281	64.258.432.281
- Các dự án khác	524.124.017	524.124.017	524.124.017	524.124.017
Cộng	705.463.246.381	705.463.246.381	194.069.184.161	194.069.184.161

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

5.10 Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp)

(*) 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 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 hồ, đổ đất màu, xây hồ trồng cây, đường dạo (cây xanh tập trung); Kênh T1, T2 và hai cầu qua kênh T1.

(**) 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. 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.

(***) 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 đã ra thông báo nộp tiền thuê đất và thuê sử dụng đất. Ngày 16/04/2024 UBND tỉnh Hải Dương ban hành 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.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

5.11 Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	4.152.777.189	4.152.777.189	162.311.099	162.311.099
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sơn Hà ĐT	3.717.500.000	3.717.500.000	-	-
- Doanh nghiệp Tư nhân Cơ khí Xây dựng và Thương mại Hải dương	88.810.306	88.810.306	88.810.306	88.810.306
- Các khách hàng khác	346.466.883	346.466.883	73.500.793	73.500.793
Cộng	4.152.777.189	4.152.777.189	162.311.099	162.311.099

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Số đã thực nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025	
	VND	Số phải nộp trong năm VND	VND	Số đã thực nộp trong năm VND	VND	Số đã thực nộp trong năm VND	VND	Số đã thực nộp trong năm VND
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế thu nhập cá nhân	4.754.000	84.532.686		64.814.656		24.472.030		
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	481.117.952.501		285.650.000.000		195.467.952.501		
- Các loại thuế khác	-	3.000.000		3.000.000		-		
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	42.037.131.302		-		42.037.131.302		
Cộng	4.754.000	523.242.616.489	4.754.000	285.717.814.656	285.717.814.656	237.529.555.833	31/12/2025	262.349.723
Thuế và các khoản phải thu								
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	811.218.189	548.868.466		-		-		
Cộng	811.218.189	548.868.466	811.218.189	-	548.868.466	-	31/12/2025	262.349.723

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 RIÊNG (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
Dài hạn	3.830.522	115.431.132
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.830.522	70.046.277
- Các khoản khác	-	45.384.855
Cộng	3.830.522	115.431.132

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	31.818.452	93.575.667
- 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
Cộng	31.818.452	93.575.667

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.

5.16 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	-	2.208.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	2.208.000
Cộng	-	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 RIÊNG (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		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	71.024.582.420	71.024.582.420	26.102.099.750	34.359.016.750
Vay cá nhân	71.024.582.420	71.024.582.420	26.102.099.750	34.359.016.750
Vay dài hạn	285.650.000.000	285.650.000.000	285.650.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (*)	285.650.000.000	285.650.000.000	285.650.000.000	-
Cộng	356.674.582.420	356.674.582.420	311.752.099.750	34.359.016.750

(*) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT106-AAV GROUP ngày 10/10/2025. 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 Đông, 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 294/195; Số vào sổ cấp GCN: CH29631 do Ủy Ban Nhân dân thị xã Đông Triều (cũ) cấp ngày 29/11/2022.

5.18 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
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	35.024.231.619	35.024.231.619

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 RIÊNG (Tiếp theo)

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND		VND		VND		VND	
01/01/2024	689.876.610.000		65.711.978.000		23.905.548.631		779.494.136.631	
- Lỗ trong năm trước	-		-		(6.073.064.357)		(6.073.064.357)	
31/12/2024	689.876.610.000		65.711.978.000		17.832.484.274		773.421.072.274	
01/01/2025	689.876.610.000		65.711.978.000		17.832.484.274		773.421.072.274	
- Lỗ trong năm nay	-		-		(41.907.051.813)		(41.907.051.813)	
31/12/2025	689.876.610.000		65.711.978.000		(24.074.567.539)		731.514.020.461	

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025		Tỷ lệ (%)
	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 RIÊNG (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 RIÊNG (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	124.871.035	181.782.560
- Doanh thu hoạt động cho thuê Bất động sản đầu tư	124.871.035	181.782.560
Cộng	124.871.035	181.782.560

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn dịch vụ cho thuê Bất động sản đầu tư	143.638.932	143.638.932
Cộng	143.638.932	143.638.932

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	596.705.874	4.095.771.500
- Lãi bán các khoản đầu tư	780.000.000	-
Cộng	1.376.705.874	4.095.771.500

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	-	61.757.215
- Chi phí trích lập/ hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(11.194.804.815)	5.692.467.352
- Hoàn nhập chi phí tài chính khác	(61.757.215)	-
Cộng	(11.256.562.030)	5.754.224.567

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	6.974.465.444	4.076.112.543
- Chi phí nhân viên quản lý	1.402.477.866	1.927.283.784
- Chi phí đồ dùng văn phòng	111.600.610	433.253.133
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	939.893.500	1.007.074.344
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	13.086.300
- Hoàn nhập/ Trích lập chi phí dự phòng	2.797.618.500	(375.000.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	697.520.292	21.176.771
- Chi phí bằng tiền khác	1.022.354.676	1.049.238.211
Cộng	6.974.465.444	4.076.112.543

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản khác	2.208.000	903.250
	2.208.000	903.250

6.7 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính, thuế, bảo hiểm	47.000.414.910	360.512.215
- Các khoản chi phí khác	11.000	17.033.410
	47.000.425.910	377.545.625

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
Các khoản chi phí không được khấu trừ	49.798.044.410	377.545.625
- Các khoản chi phí không hợp lệ	47.000.425.910	377.545.625
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	2.797.618.500	-
Lỗ các năm trước trong năm	(5.695.518.732)	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	2.744.342.331	(5.695.518.732)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	548.868.466	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	548.868.466	-

(*) 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

6.9 Chi phí Sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	111.600.610	433.253.133
- Chi phí nhân công	2.181.541.098	1.927.283.784
- Khấu hao tài sản cố định	1.083.532.432	1.150.713.276
- Hoàn nhập/trích lập dự phòng	2.797.618.500	(375.000.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.569.820.535	21.176.771
- Chi phí bằng tiền khác	493.624.414.489	42.038.845.303
Cộng	518.368.527.664	45.196.272.267

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Group 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

Giao dịch với Bên liên quan

	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
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

	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
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).

	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	368.000.000	365.100.000

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 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 riêng đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7.3 Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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