

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN AAV GROUP (TÊN TRƯỚC
ĐÂY LÀ CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT
TIẾN SƠN ĐỊA ỐC),
DN=C=VN, S=Thị trấn Phố Mới, Phòng,
CH=CÔNG TY CỔ PHẦN AAV
GROUP (TÊN TRƯỚC ĐÂY LÀ
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIẾN
SƠN ĐỊA ỐC),
OID.2.5.2.42.1.2=000000.100.1.1,
c=VN, o=CÔNG TY CỔ PHẦN AAV
GROUP (TÊN TRƯỚC ĐÂY LÀ
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIẾN
SƠN ĐỊA ỐC),
ou=PHẦN VIẾT TIẾN
SƠN ĐỊA ỐC,
email=phầnviết@phầnviết.vn,
Date: 2026.08.28 15:16:56+0700
Font: PDF Reader Version: 2025.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026



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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 36

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Ban Điều hành Công ty Cổ phần AAV Group (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty đã được soát xét 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, sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 12/04/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 do Sở tài chính thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/11/2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 689.876.610.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, sáu trăm mười nghìn đồng), tương đương 68.987.661 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

2. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
Ông Phạm Thanh Tùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Quang Khánh	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Tuyết Minh	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
Ông Đặng Hồng Đức	Trưởng ban
Bà Đỗ Thị Nhung	Thành viên
Bà Lưu Thị Hồng Ngọc	Thành viên

3. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này là Ông Phạm Thanh Tùng – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. 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.

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 (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 giữa niên độ đã được soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG được bổ nhiệm là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

7. Công bố trách nhiệm của Ban Điều hành đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép và lưu trữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và để làm cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Ngoài ra, Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Điều hành Công ty cam kết rằng Công ty tuân thủ các quy định của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo các quy định có liên quan.

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Ý kiến của Ban Điều hành

Theo ý kiến của Ban Điều hành Công ty, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty, 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 giữa niên độ.

Hải Phòng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THAY MẶT BAN ĐIỀU HÀNH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THANH TÙNG



Số: 21 /2026/BCSX/TTG.KD9

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần AAV Group (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/08/2026, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được trình bày từ trang 07 đến trang 36.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét 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 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do Kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc tại thuyết minh số 2.3: Tại thời điểm 30/06/2026, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 203.905.037.433 VND, lũy kế là 41.660.858.079 VND, Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Ban lãnh đạo Công ty cam kết tiếp tục đẩy mạnh phát triển, hoàn thiện các dự án bất động sản, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vào ngày 29/08/2025.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

**THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO
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

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		197.128.066.749	163.751.402.209
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		730.107.736	4.364.450.943
Tiền	111	5.1	730.107.736	4.364.450.943
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		183.369.544.100	148.823.831.452
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	2.771.003.000	2.771.003.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	180.494.572.600	151.948.859.952
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	6.000.000.000	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.5	(5.896.031.500)	(5.896.031.500)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		13.028.414.913	10.563.119.814
Thuế GTGT được khấu trừ	162		12.217.196.724	10.300.770.091
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.13	811.218.189	262.349.723
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.165.595.984.240	1.205.125.662.800
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		218.543.107.785	293.543.107.785
Phải thu dài hạn khác	215	5.4	218.543.107.785	293.543.107.785
II. Tài sản cố định	220		11.404.741.952	11.852.062.454
Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	11.388.847.710	11.831.136.960
- Nguyên giá	222		21.951.728.511	21.951.728.511
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.562.880.801)	(10.120.591.551)
Tài sản cố định vô hình	227	5.7	15.894.242	20.925.494
- Nguyên giá	228		122.500.000	122.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.605.758)	(101.574.506)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.8	4.293.062.482	4.364.881.948
- Nguyên giá	241		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.312.382.992)	(2.240.563.526)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.9	741.456.538.311	705.463.246.381
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		741.456.538.311	705.463.246.381
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.10	189.898.533.710	189.898.533.710
Đầu tư vào công ty con	261		169.898.533.710	169.898.533.710
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		20.000.000.000	20.000.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	3.830.522
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	-	3.830.522
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.362.724.050.989	1.368.877.065.009

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		648.796.321.068	637.363.044.548
I. Nợ ngắn hạn	310		401.033.104.182	313.040.137.306
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	3.525.059.878	4.152.777.189
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.13	249.582.852.179	237.529.555.833
Phải trả người lao động	315		224.862.100	176.048.867
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	31.818.452	31.818.452
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.15	123.929.153	125.354.545
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	147.544.582.420	71.024.582.420
II. Nợ dài hạn	330		247.763.216.886	324.322.907.242
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.16	35.024.231.619	35.024.231.619
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.15	3.588.985.267	3.648.675.623
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	209.150.000.000	285.650.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	713.927.729.921	731.514.020.461
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	412		65.711.978.000	65.711.978.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(41.660.858.079)	(24.074.567.539)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(24.074.567.539)	17.832.484.274
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(17.586.290.540)	(41.907.051.813)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.362.724.050.989	1.368.877.065.009

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)

ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)

ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Ký, họ tên, đóng dấu)

PHẠM THANH TÙNG

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	61.115.748	63.755.287
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		61.115.748	63.755.287
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	71.819.466	71.819.466
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(10.703.718)	(8.064.179)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	572.054	634.734.260
8. Chi phí tài chính	23	6.4	-	(449.438.567)
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	(61.757.215)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.382.887.142	1.567.470.297
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.393.018.806)	(491.361.649)
12. Thu nhập khác	31		-	-
13. Chi phí khác	32	6.6	15.193.271.734	3.511.000
14. Lợi nhuận khác	40		(15.193.271.734)	(3.511.000)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(17.586.290.540)	(494.872.649)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(17.586.290.540)	(494.872.649)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)

ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)

ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Ký, họ tên, đóng dấu)

PHẠM THANH TÙNG

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(17.586.290.540)	(494.872.649)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		519.139.968	563.691.945
Các khoản dự phòng	03		-	(387.681.352)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(572.054)	(634.734.260)
Chi phí đi vay	06		-	(61.757.215)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(17.067.722.626)	(1.015.353.531)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		37.988.992.253	(86.305.996.151)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(35.993.291.930)	(17.695.648.587)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.864.408.054	145.607.647
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		3.830.522	(569.821.922)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		548.868.466	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.654.915.261)	(105.441.212.544)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(22.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	160.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		572.054	634.734.260
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		572.054	138.634.734.260
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		26.820.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(26.800.000.000)	(8.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		20.000.000	(8.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(3.634.343.207)	25.193.521.716
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	4.364.450.943	1.415.236.810
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	730.107.736	26.608.758.526

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)



ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)



ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(Ký, họ tên, đóng dấu)



PHẠM THANH TÙNG

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc, sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 12/04/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 do Sở tài chính thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/11/2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 689.876.610.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, sáu trăm mười nghìn đồng), tương đương 68.987.661 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là AAV từ ngày 17/05/2017.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là: Kinh doanh cho thuê bất động sản.

1.4. 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.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các công ty con, công ty liên doanh, liên kết, cụ thể như sau:

Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

TT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần AAV Land	Hải Phòng	76,96%	76,96%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Phát triển Huy Ngân	Ninh Bình	80%	80%	Kinh doanh xăng dầu
Các công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần trồng rừng AAV	Hà Nội	40%	40%	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp

1.6. Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 17 người (tại ngày 31/12/2025 là 12 người).

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN VÀ GIẢ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

2.3. Giả định cơ sở hoạt động liên tục

Tại thời điểm 30/06/2026, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 203.905.037.433 VND, lũy kế là 41.660.858.079 VND, Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Ban lãnh đạo Công ty cam kết tiếp tục đẩy mạnh phát triển, hoàn thiện các dự án bất động sản, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng 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 giữa niên độ.

Theo đó, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

3.2. Áp dụng hướng dẫn mới về Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200.

Theo đánh giá của Ban Điều hành, việc áp dụng Thông tư 99 trong kỳ kế toán hiện tại không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của 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 giữa niên độ.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Sau đây là các chính sách kế toán quan trọng được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của năm gần nhất.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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 3 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

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Công ty con là những đơn vị mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, thường đi kèm với việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng tại thời điểm hiện tại.

Công ty liên kết là những đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị. Công ty liên doanh là những đơn vị mà Công ty có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên doanh, liên kết thường là các đơn vị mà Công ty thường nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở các đơn vị đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Trường hợp Công ty giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào Công ty (Công ty kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con), Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính

4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	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

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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty, và chủ yếu là chi phí thuê cơ sở hạ tầng, chi phí bảo

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

hiếm, công cụ dụng cụ, bao bì chuyển đổi, ... và các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn và ngắn hạn khác. Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ được căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí tương ứng với khả năng tạo ra lợi ích kinh tế từ các chi phí này.

4.9. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải trả cho người bán 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 1 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 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

4.10. 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 kỳ kế toán, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán. 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.

4.11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư ban đầu của Công ty được ghi nhận theo giá trị vốn góp của các bên góp vốn khi được chuyển đổi thành/ thành lập công ty cổ phần. Trong quá trình hoạt động, vốn đầu tư của Công ty được ghi nhận tăng lên theo giá trị vốn góp tăng lên của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá tái phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các bên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

4.12. 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):

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ kế toán và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được chấp nhận là chi phí hợp lý, hợp lệ cho mục đích tính thuế.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán của Công ty: 20%

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ kế toán là chi phí thuế thu nhập hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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 giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Theo đó, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.13. Doanh thu

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.

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, đồng thời xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
- (ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận, đồng thời 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 dịch vụ tư vấn được ghi nhận trên cơ sở giá trị hoá đơn tài chính được phát hành, biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành và được khách hàng chấp nhận thanh toán.
- (iii) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ cổ tức và lợi nhuận được chia, lãi tiền gửi, lãi chênh lệch tỷ giá và lãi bán hàng trả chậm.... Tiền lãi được xác định trên cơ sở dồn tích dựa trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng; lãi chênh lệch tỷ giá và lãi thu được do khách hàng chậm thanh toán căn cứ trên hợp đồng và biên bản xác nhận với khách hàng; Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu (Trường hợp Công ty cổ phần) chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.15. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá và các khoản chi phí hoạt động tài chính khác không được vốn hoá theo quy định phát sinh trong kỳ kế toán.

4.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

4.17. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp hàng hoá, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác

Công ty có hoạt động kinh doanh chính là cho thuê bất động sản đầu tư, các hoạt động này được thực hiện theo một quy trình chung và hoạt động trên một khu vực địa lý duy nhất (Thành phố Hải Phòng). Do đó, theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận, Công ty không cần lập Báo cáo bộ phận.

4.18. Các bên liên quan

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 bao gồm:

- 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 nhân sự quản lý chủ chốt 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.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH
TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	549.349.217	306.543.734
- Tiền gửi không kỳ hạn	180.758.519	4.057.907.209
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	71.775.655	13.710.695
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	42.053.588	3.990.443.442
+ Ngân hàng khác	66.929.276	53.753.072
Cộng	730.107.736	4.364.450.943

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

Mẫu số B 09a – DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối kỳ (VND)		Đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
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. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ (VND)		Đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Công ty TNHH Minata Việt Nam (*)	89.000.000.000	-	54.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tân Dương (**)	52.717.600.000	-	52.717.600.000	-
- Công ty TNHH Đức Tùng HD (***)	25.495.445.000	-	25.495.445.000	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	13.281.527.600	(3.132.618.500)	19.735.814.952	(3.132.618.500)
Cộng	180.494.572.600	(3.132.618.500)	151.948.859.952	(3.132.618.500)

(*) 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/HĐXD/AAV-MINATA ngày 15/08/2025 với giá trị tạm ứng 54.000.000.000 đồng.

+ Dự án khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, Phường Chu Văn An, Thành phố Hải Phòng theo hợp đồng kinh tế số 01GX1/2026/HĐKT ngày 12/06/2026 với giá trị tạm ứng 35.000.000.000 đồng

(**) 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.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(***) 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 thán 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.

5.4. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác

	Cuối kỳ (VND)		Đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Tam ứng	6.000.000.000	-	-	-
Cộng	6.000.000.000	-	-	-

b) Phải thu dài hạn khác

	Cuối kỳ (VND)		Đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	3.543.107.785	-	3.543.107.785	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh	215.000.000.000	-	290.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn (*)	115.000.000.000	-	150.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế (**)	100.000.000.000	-	140.000.000.000	-
Cộng	218.543.107.785	-	293.543.107.785	-

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.2

(*) 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.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- + 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 bán giao đất ngoài thực địa để thực hiện dự án với tổng diện tích được bàn giao (2 đợt) là 125.806,7 m²/126.401 m² (đạt 99,53%).

(**) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/10-2/2021/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 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.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.5. Nợ xấu

	Cuối kỳ (VND)		Đầu kỳ (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	2.763.413.000	-	2.763.413.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và xây dựng	2.763.413.000	-	2.763.413.000	-
Giao thông vận tải	3.132.618.500	-	3.132.618.500	-
Trả trước cho người bán	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng	412.618.500	-	412.618.500	-
An Thành Phát	235.000.000	-	235.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng	200.000.000	-	200.000.000	-
Phúc	135.000.000	-	135.000.000	-
Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương	5.896.031.500	-	5.896.031.500	-
Trung tâm Quan trắc Môi Trường				
Công ty Cổ phần Môi Trường Lương Tài				
Cộng	5.896.031.500	-	5.896.031.500	-

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

(Kém theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của
Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	16.836.825.571	1.018.882.636	1.142.813.363	2.953.206.941	21.951.728.511
Số dư cuối kỳ	16.836.825.571	1.018.882.636	1.142.813.363	2.953.206.941	21.951.728.511
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	(5.688.714.969)	(664.190.575)	(1.142.813.363)	(2.624.872.644)	(10.120.591.551)
Khấu hao trong kỳ	(202.320.810)	(38.416.662)	-	(201.551.778)	(442.289.250)
Số dư cuối kỳ	(5.891.035.779)	(702.607.237)	(1.142.813.363)	(2.826.424.422)	(10.562.880.801)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	11.148.110.602	354.692.061	-	328.334.297	11.831.136.960
Tại ngày cuối kỳ	10.945.789.792	316.275.399	-	126.782.519	11.388.847.710

- TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026: 2.454.385.213 đồng.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	32.500.000	90.000.000	122.500.000
Số dư cuối kỳ	32.500.000	90.000.000	122.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	(26.507.839)	(75.066.667)	(101.574.506)
Hao mòn trong kỳ	(2.031.252)	(3.000.000)	(5.031.252)
Số dư cuối kỳ	(28.539.091)	(78.066.667)	(106.605.758)
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	5.992.161	14.933.333	20.925.494
Tại ngày cuối kỳ	3.960.909	11.933.333	15.894.242

- TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 54.000.000 đồng

5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên 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	2.240.563.526	71.819.466	-	2.312.382.992
Quyền sử dụng đất	522.826.673	18.813.918	-	541.640.591
Cơ sở hạ tầng	1.717.736.853	53.005.548	-	1.770.742.401
Giá trị còn lại	4.364.881.948	-	71.819.466	4.293.062.482
Quyền sử dụng đất	1.199.387.327	-	18.813.918	1.180.573.409
Cơ sở hạ tầng	3.165.494.621	-	53.005.548	3.112.489.073

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Cuối kỳ (VND)		Đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Yết Kiêu (*)	429.879.473.034	429.879.473.034	396.614.870.277	396.614.870.277
- 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 (***)	306.065.086.351	306.065.086.351	303.336.397.178	303.336.397.178
- Các dự án khác	524.124.017	524.124.017	524.124.017	524.124.017
Cộng	741.456.538.311	741.456.538.311	705.463.246.381	705.463.246.381

(*) 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 12 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%; Thoát nước thải 85%; Cấp nước và PCCC đạt 85%; Thông tin liên lạc đạt 85%; Điện chiếu sáng đạt 85%; Di chuyển đường dây trung thế 22KV, 35KV đạt 80%; Điện 0,4kV sinh hoạt đạt 85%; Trạm xử lý nước thải đạt 95%; Đào hồ, đổ đất màu, xây hồ trồng cây, đường dạo (cây xanh tập trung) đạt 40%. Còn 02 hạng mục chưa triển khai thi công: Đường 22kV và trạm biến áp; Kênh T1, T2 và hai cầu qua kênh T1.

(**) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Cồn 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 thuế 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.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.10. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ (VND)		Đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	169.898.533.710	-	(*)	169.898.533.710
+ Công ty Cổ phần AAV Land	161.600.000.000	-	(*)	161.600.000.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Huy Ngân	8.298.533.710	-	(*)	8.298.533.710
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	20.000.000.000	-	(*)	20.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Trồng rừng AAV	20.000.000.000	-	(*)	20.000.000.000
Cộng	189.898.533.710	-	(*)	189.898.533.710

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư Công ty tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tên Công ty	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

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.11. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	3.830.522
Cộng	-	3.830.522

5.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sơn Hà ĐT	1.862.101.240	3.717.500.000
- Doanh nghiệp Tư nhân Cơ khí Xây dựng và Thương mại Hải dương	88.810.306	88.810.306
- Công ty Cổ phần Phát triển nền móng và Xây dựng hạ tầng QT	942.259.504	-
- Công ty TNHH Mai Hạnh	520.122.000	-
- Các khoản phải trả người bán khác	111.766.828	346.466.883
Cộng	3.525.059.878	4.152.777.189

5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Cuối kỳ (VND)
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	24.472.030	44.925.600	52.120.223	17.277.407
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	195.467.952.501	10.086.000	3.142.710.286	192.335.328.215
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	42.037.131.302	15.193.115.255	-	57.230.246.557
Cộng	237.529.555.833	15.248.126.855	3.194.830.509	249.582.852.179
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	262.349.723	-	548.868.466	811.218.189
Cộng	262.349.723	-	548.868.466	811.218.189

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)
đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố
Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
- Chi phí tư vấn thiết kế điện Công trình dự án Âu Cơ	31.818.452	31.818.452
Cộng	31.818.452	31.818.452

5.15. Doanh thu chờ phân bổ

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
a. Ngắn hạn		
- Các khoản doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn (*)	123.929.153	125.354.545
Cộng	123.929.153	125.354.545
b. Dài hạn		
- Các khoản doanh thu chờ phân bổ dài hạn (*)	3.588.985.267	3.648.675.623
Cộng	3.588.985.267	3.648.675.623

(*) 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. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
- 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

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.17. Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung	Cuối kỳ		Trong kỳ	Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	147.544.582.420	147.544.582.420	103.320.000.000	26.800.000.000	71.024.582.420
Vay cá nhân	71.044.582.420	71.044.582.420	26.820.000.000	26.800.000.000	71.024.582.420
Vay dài hạn đến hạn trả	76.500.000.000	76.500.000.000	76.500.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (*)	76.500.000.000	76.500.000.000	76.500.000.000	-	-
Vay dài hạn	209.150.000.000	209.150.000.000	-	76.500.000.000	285.650.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (*)	209.150.000.000	209.150.000.000	-	76.500.000.000	285.650.000.000
Cộng	356.694.582.420	356.694.582.420	103.300.000.000	103.300.000.000	356.674.582.420

(*) 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 Phi Đông, Đường Yết Kiêu, Thị xã Chí Linh - Giai đoạn 1 (cũ). Thời hạn: 42 tháng. Thời gian ân hạn: không quá 30/09/2026. Lãi suất: Thả nổi.

Tài sản đảm bảo: Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04/2025/HĐBĐ/NHCT106-AAV GROUP ngày 27/10/2025, tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng) do Bên thế chấp làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 ngày 29/04/2011 của UBND tỉnh Hải Dương, Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 1 số 04121000543 ngày 10/07/2013 của UBND tỉnh Hải Dương, Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án số 2087/QĐ-UBND ngày 18/06/2025 của UBND tỉnh Hải Dương. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 600.457.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	LNST thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	689.876.610.000	65.711.978.000	17.832.484.274	773.421.072.274
- Lỗ trong năm trước	-	-	(41.907.051.813)	(41.907.051.813)
Số dư cuối năm trước	689.876.610.000	65.711.978.000	(24.074.567.539)	731.514.020.461
Số dư đầu kỳ	689.876.610.000	65.711.978.000	(24.074.567.539)	731.514.020.461
- Lỗ trong kỳ này	-	-	(17.586.290.540)	(17.586.290.540)
Số dư cuối kỳ	689.876.610.000	65.711.978.000	(41.660.858.079)	713.927.729.921

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
Ông Phạm Quang Khánh	162.619.200.000	162.619.200.000
Ông Phạm Thanh Tùng	38.615.990.000	38.615.990.000
Vốn góp của các đối tượng khác	488.641.420.000	488.641.420.000
Cộng	689.876.610.000	689.876.610.000

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	689.876.610.000	689.876.610.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	689.876.610.000	689.876.610.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
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	-	-

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

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	61.115.748	63.755.287
Cộng	61.115.748	63.755.287

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư	71.819.466	71.819.466
Cộng	71.819.466	71.819.466

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	572.054	634.734.260
Cộng	572.054	634.734.260

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	-	(387.681.352)
- Chi phí lãi vay	-	(61.757.215)
Cộng	-	(449.438.567)

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cho nhân viên	1.040.998.068	681.332.577
- Chi phí vật liệu quản lý	-	82.179.405
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	447.320.502	491.872.479
- Thuế, phí và lệ phí	-	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	465.729.288	119.829.810
- Chi phí khác bằng tiền	428.839.284	189.256.026
Cộng	2.382.887.142	1.567.470.297

6.6. Chi phí khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Các khoản thuế chậm nộp	15.193.271.734	-
- Các khoản chi phí khác	-	3.511.000
Cộng	15.193.271.734	3.511.000

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	(17.586.290.540)	(494.872.649)
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Điều chỉnh tăng	15.193.271.734	3.511.000
+ Chi phí không được khấu trừ	15.193.271.734	3.511.000
- Thu nhập tính thuế TNDN	(2.393.018.806)	(491.361.649)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nhân viên	1.040.998.068	681.332.577
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	3.830.522	82.179.405
- Chi phí khấu hao TSCĐ	519.139.968	563.691.945
- Thuế, phí, lệ phí	-	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	461.898.766	17.815.478.397
- Chi phí khác bằng tiền	433.249.284	189.256.026
Cộng	2.459.116.608	19.334.938.350

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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 giữa niên độ của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7.2. Thông tin về các bên liên quan

Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 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

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Giao dịch với Bên liên quan

	Nội dung giao dịch	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	90.000.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Trả tiền hợp tác kinh doanh	35.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	Trả tiền hợp tác kinh doanh	40.000.000.000	-

Số dư với Bên liên quan

	Nội dung giao dịch	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Phải thu khác	115.000.000.000	150.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	Phải thu khác	100.000.000.000	140.000.000.000

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) trong kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

	Chức danh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	192.000.000	180.000.000

7.3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là
số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần
AAV Group đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần AAV Group đã
được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)



ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)



ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(Ký, họ tên, đóng dấu)



PHẠM THANH TÙNG