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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP (TÊN TRƯỚC ĐÂY LÀ CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN 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 TIÊN SƠN ĐỊA ỐC), OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0800819038
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.30 14:56:16+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.3

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1-2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5-6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8-34

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 17 ngày 10 tháng 04 năm 2024.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Xây dựng, kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa

Tên tiếng anh:	AAV Group Joint Stock Company
Tên viết tắt:	AAV GROUP
Mã chứng khoán:	AAV
Trụ sở chính:	Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông đường Yết Kiêu, P. Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thanh Tùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Phạm Quang Khánh	Thành viên HĐQT
Ông	Phạm Mạnh Hùng	Thành viên độc lập HĐQT

Ban Kiểm soát

Ông	Đặng Hồng Đức	Trưởng ban
Bà	Đỗ Thị Nhung	Thành viên
Bà	Lưu Thị Hồng Ngọc	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Phan Văn Hải	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Đặng Thị Tuyết Minh	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Phạm Thanh Tùng Chủ tịch Hội đồng quản trị

4. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế 09 tháng kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất , Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP M.S.D.N: 0800819038

Phạm Thanh Tùng

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**303.189.806.815**	**257.718.745.348**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**7.604.191.152**	**12.674.706.591**
1. Tiền	111		7.604.191.152	12.674.706.591
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**277.971.543.341**	**231.506.231.898**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.366.689.046	24.981.479.246
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	276.521.571.841	208.049.945.608
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	-	5.000.000.000
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(5.916.717.546)	(6.525.192.956)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**203.297.589**	**2.674.060.361**
1. Hàng tồn kho	141		203.297.589	2.674.060.361
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**17.410.774.733**	**10.863.746.498**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	V.12a	-	38.327.266
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		16.561.800.006	10.525.312.971
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16b	848.974.727	300.106.261
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.094.378.930.265**	**1.167.024.370.361**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**239.800.000.000**	**383.543.107.785**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	239.800.000.000	383.543.107.785
II. Tài sản cố định	**220**		**11.181.081.701**	**19.031.924.086**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	11.167.703.085	19.010.998.592
- Nguyên giá	*222*		*21.951.728.511*	*33.725.086.679*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(10.784.025.426)*	*(14.714.088.087)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	13.378.616	20.925.494
- Nguyên giá	*228*		*122.500.000*	*122.500.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(109.121.384)*	*(101.574.506)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**4.257.152.749**	**4.364.881.948**
- Nguyên giá	241		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(2.348.292.725)	(2.240.563.526)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.8**	**809.616.514.961**	**712.341.338.889**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		809.616.514.961	712.341.338.889
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**20.000.000.000**	**35.000.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		20.000.000.000	35.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**9.524.180.854**	**12.743.117.653**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.12b	-	228.295.062
2. Lợi thế thương mại	279	V.13	9.524.180.854	12.514.822.591
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.397.568.737.080**	**1.424.743.115.709**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**674.520.985.263**	**679.911.132.842**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**105.798.057.219**	**343.698.417.280**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	12.020.594.950	6.219.122.489
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	-	5.639.401
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạ	314	V.16a	3.173.472.752	237.785.959.883
5.	Phải trả người lao động	315		227.434.100	512.540.090
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17a	31.818.452	31.818.452
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	125.354.545	125.354.545
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	-	3.200.000.000
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	90.219.382.420	95.817.982.420
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**568.722.928.044**	**336.212.715.562**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	35.024.231.619	35.024.231.619
2.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	11.889.808.320	11.889.808.320
3.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	336	V.18b	3.557.002.001	3.648.675.623
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	518.251.886.104	285.650.000.000
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**723.047.751.817**	**744.831.982.867**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.21**	**723.047.751.817**	**744.831.982.867**
1.	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*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		65.711.978.000	65.711.978.000
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(68.738.598.328)	(49.416.483.015)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(49.416.483.015)*	*(27.945.669.426)*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(19.322.115.313)*	*(21.470.813.589)*
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.197.762.145	38.659.877.882
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.397.568.737.080**	**1.424.743.115.709**

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Đặng Thị Tuyết Minh	Đặng Thị Tuyết Minh	Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	98.931.961.577	70.214.393.221	297.518.706.324	204.718.787.526
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	98.931.961.577	70.214.393.221	297.518.706.324	204.718.787.526
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	97.431.713.282	67.248.291.010	285.425.634.969	193.984.294.420
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**1.500.248.295**	**2.966.102.211**	**12.093.071.355**	**10.734.493.106**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư						
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	341.408.253	36.384.471.184	343.840.099	37.020.208.590
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	485.702.963	-	1.426.096.124	1.230.999.986
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		485.702.963	-	*1.426.096.124*	*1.230.999.986*
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25		10.254.027	-	-	(10.007.655)
10. Chi phí bán hàng	26	VI.6	605.651.191	473.389.629	2.499.606.543	1.101.398.117
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	VI.7	4.206.281.095	4.502.347.441	11.667.368.811	12.006.807.215
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**(3.445.724.674)**	**34.374.836.325**	**(3.156.160.024)**	**33.405.488.723**
13. Thu nhập khác	31	VI.8	343.404.578	948.741	343.404.578	1.002.208.000
14. Chi phí khác	32		688.262.102	5.207.153	15.881.533.836	150.025.938
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(344.857.524)**	**(4.258.412)**	**(15.538.129.258)**	**852.182.062**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(3.790.582.198)**	**34.370.577.913**	**(18.694.289.282)**	**34.257.670.785**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-	-	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	-	-	-	(77.536.271)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(3.790.582.198)**	**34.370.577.913**	**(18.694.289.282)**	**34.335.207.056**
(60 = 50 - 51 -52)						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(3.481.128.047)	33.423.777.206	(19.322.115.313)	32.768.520.938
Cổ đông không kiểm soát	62		(309.454.151)	237.771.438	627.826.031	1.489.149.847
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.13**	**(50)**	**484**	**(280)**	**475**

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Đặng Thị Tuyết Minh	Đặng Thị Tuyết Minh	Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(18.694.289.282)**	**34.257.670.785**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	(824.144.847)	20.894.238.077
- Các khoản dự phòng	03		(608.475.410)	(7.491.854.601)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(128.607.169)	(636.803.527)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1.426.096.124	1.230.999.986
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(18.829.420.584)**	**48.254.250.720**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		91.300.916.251	(160.117.458.361)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(94.804.413.300)	(20.386.523.697)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(234.700.265.766)	(4.153.363.175)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		266.622.328	(177.981.160)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.426.096.124)	(1.292.757.201)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(783.109.685)	(4.912.137)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(258.975.766.880)**	**(137.878.745.011)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		11.773.358.168	20.324.576.977
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	276.000.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	(138.000.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(15.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		15.000.000.000	15.000.000.000
Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		128.607.169	636.803.527
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**26.901.965.337**	**158.961.380.504**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		345.387.086.104	81.505.399.750
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(118.383.800.000)	(71.725.116.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**227.003.286.104**	**9.780.283.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(5.070.515.439)**	**30.862.918.493**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**12.674.706.591**	**7.794.104.640**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**7.604.191.152**	**38.657.023.133**

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Đặng Thị Tuyết Minh	Đặng Thị Tuyết Minh	Phạm Thanh Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 17 ngày 10 tháng 04 năm 2024.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa

3. Ngành nghề kinh doanh

- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Sửa chữa máy móc thiết bị;
- Đầu tư xây dựng các nhà máy thủy điện, quản lý vận hành nhà máy thủy điện, bán điện;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Xây dựng các công trình dân dụng khác: Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, xây dựng thủy điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu, các công trình thoát nước, gia công lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực.

Tên tiếng anh: AAV Group Joint Stock Company

Tên viết tắt: AAV GROUP

Mã chứng khoán: AAV

4. Trụ sở chính: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, KDC phía Đông đường Yết Kiêu, P. Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng, Việt Nam

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 hằng năm.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Tổng số các Công ty con.

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có ba (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần AAV Land	Cụm công nghiệp Việt Hòa, Phường Việt Hòa, TP Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	76,96%

6.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có hai (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Trồng Rừng AAV	85 Nguyễn Khang, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội. Việt Nam	Trồng rừng và chăm sóc rừng	40,00%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (đồng) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chi tiết chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính.

2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần AAV Group và các Công ty con ("Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Công ty" thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần AAV Group theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần AAV Group. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần AAV Group.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Công ty" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty" đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của "Công ty" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay, hợp đồng BCC hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC (BCC có bản chất cho vay vốn) và các công cụ nợ khác mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục dích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua. Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được xác định theo giá trị phân bổ. Chiết khấu, phụ trội được phân bổ vào doanh thu tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc lãi suất thực tế, áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn cho từng loại khoản đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình sản xuất.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (Tiếp theo)

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

TSSH được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm các chi phí trực tiếp phát sinh đến khi tài sản đạt trạng thái sẵn sàng sử dụng hoặc thu hoạch. Sau ghi nhận ban đầu, các chi phí phát sinh tiếp theo được vốn hóa khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai; các chi phí khác được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Khi thu hoạch, giá trị TSSH được kết chuyển sang hàng tồn kho. Tại ngày lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu giảm giá trị, doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng hoặc ghi nhận tổn thất theo quy định.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*5 - 50 năm*
Máy móc thiết bị	*6 - 20 năm*
Phương tiện vận tải	*6 - 10 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*3 - 10 năm*
TSCĐ vô hình	*6 - 8 năm*
Quyền sử dụng đất	*20 - 50 năm*

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

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

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc *5 - 50 năm*

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản 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 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí mua bảo hiểm; công cụ dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; Lợi thế thương mại ...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 39 tháng. Riêng tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:
1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:
1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ
Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp .

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp đã ghi nhận không được coi là chi phí được trừ khi tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

22. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 9 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

23. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Trong 9 tháng đầu năm 2023, doanh thu của Công ty phát sinh chủ yếu ở ngoài lãnh thổ Việt nam (chiếm trên 90%). Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

25. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Thuế GTGT: Công ty thực hiện nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Các loại thuế, phí khác thực hiện theo quy định về thuế, phí hiện hành của Nhà nước.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền	**7.604.191.152**	**12.674.706.591**
Tiền mặt	7.020.860.909	2.861.351.417
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	583.330.243	9.813.355.174
Cộng	**7.604.191.152**	**12.674.706.591**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Xem phụ lục 01

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**7.366.689.046**	**(2.784.099.046)**	**24.981.479.246**	**(3.392.574.456)**
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng GTVT	2.763.413.000	(2.763.413.000)	2.763.413.000	(2.763.413.000)
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Cường Thành			943.855.602	
Công ty TNHH MTV Triệu Phú		-	4.377.703.476	-
Công ty TNHH Lâm Hiền Anh		-	2.016.045.380	-
Các đối tượng khác	4.603.276.046	(20.686.046)	14.880.461.788	(629.161.456)
Cộng	**7.366.689.046**	**(2.784.099.046)**	**24.981.479.246**	**(3.392.574.456)**

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**276.521.571.841**	**(3.132.618.500)**	**208.049.945.608**	**(3.132.618.500)**
Công ty CP xây dựng và PT đô thị Tân Dương (1)	52.717.600.000	-	52.717.600.000	-
Công ty TNHH Đức Tùng HD	-	-	25.495.445.000	-
Công ty TNHH Mianata (2)	206.270.811.310	-	105.000.000.000	-
Các đối tượng khác	17.533.160.531	(3.132.618.500)	24.836.900.608	(3.132.618.500)
Cộng	**276.521.571.841**	**(3.132.618.500)**	**208.049.945.608**	**(3.132.618.500)**

(1) 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 tháng 02 năm 2024 giữa Công ty Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tân Dương và Công ty Cổ phần 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.

(2) Đây là khoản tạm ứng thi công
- Dự án khu dân cư Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, do Công ty TNHH Phòng hộ Đông thi công xây dựng công trình 1508/2025/HĐXD/AAV-MINATA ngày 15/08/2025.với giá trị tạm ứng 74.800.000.000 đồng
- Dự án khu dan cư phía đông đường Trần Hưng Đạo , phường Chu Văn An , TP Hải Phòng theo hợp đồng kinh tế số 01GX1/2026/HĐKT ngày 12/06/2026 với giá trị tạm ứng 62.000.000.000 đồng.

5. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	-	-	**5.000.000.000**	-
Phải thu khác (1)	-	-	5.000.000.000	-
b. Dài hạn	**239.800.000.000**	-	**383.543.107.785**	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn(2)	-	-	3.543.107.785	-
Phải thu khác dài hạn (1)	239.800.000.000	-	380.000.000.000	-
Cộng	**239.800.000.000**	-	**388.543.107.785**	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	79.800.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô	85.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	75.000.000.000	-	140.000.000.000	-
Cộng	**239.800.000.000**	-	**380.000.000.000**	-

(1): Chi tiết các khoản phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**-**	**5.000.000.000**
Công ty TNHH Vận tải Dầu khí Thanh Huyền	-	5.000.000.000
Dài hạn	**239.800.000.000**	**380.000.000.000**
Công ty TNHH MTV Xây dựng và TM Ngọc Sơn (*)	79.800.000.000	150.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô (**)	85.000.000.000	90.000.000.000
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (***)	75.000.000.000	140.000.000.000

5. Phải thu khác (Tiếp theo)

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty TNHH MTV XD và TM Ngọc Sơn, để thực hiện dự án: "Đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu nhà ở Ngọc Sơn" tại phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hải Phòng đã được HĐQT Công ty Cổ phần AAV Group thông qua Nghị Quyết số 1006/2025/NQ/HĐQT-AAV ngày 10/06/2025. Thông tin chung về dự án: Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn; tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 499.362.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần AAV Group góp 150 tỷ đồng (khoảng 30,03% tổng vốn đầu tư), Công ty TNHH MTV XD và TM Ngọc Sơn góp 349.362.000.000 đồng (khoảng 69,97% tổng vốn đầu tư); lợi nhuận được phân chia cho các bên căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của mỗi bên tại thời điểm phân chia. Thời gian xây dựng hoàn thành đến hết ngày 30/06/2027. Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, trên cơ sở diện tích đất giao theo quy định của UBND tỉnh, nhà đầu tư đã phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan thực hiện bồi thường GPMB và được bàn giao đất ngoài thực địa để thực hiện dự án với tổng diện tích đất được bàn giao (02 đợt) là 125.806,7m²/126.401m² (đạt 99,53%).

(**): Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 256/2025/Land - THĐ ngày 25 tháng 06 năm 2025 về việc hợp tác xây dựng dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp huyện Can Lộc (Dự án) tại xã Thiên Lộc và thị trấn Nghèn, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh do bên Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hà Đô làm chủ đầu tư. Hai bên cùng góp vốn theo tỷ lệ: Công ty Cổ phần AAV Land góp 100.000.000.000 đồng (tương ứng với 71,3% tổng mức đầu tư), bên Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hà Đô góp 40.165.288.000 đồng (tương ứng với 28,7% tổng mức đầu tư). Hai bên thống nhất lợi nhuận thu được hoặc thua lỗ tại Dự án sẽ được phân chia cho các bên căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của mỗi bên tính tại thời điểm phân chia lợi nhuận hoặc gánh chịu thua lỗ.

(***) Đây là khoản hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh thương mại Quốc Tế, để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng "Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên" tại thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, đã được HĐQT Công ty Cổ phần AAV Group (tên trước đây là Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc) thông qua Nghị Quyết số 0710-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR ngày 07/10/2021. Thông tin chung về dự án: Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế; tổng diện tích dự án là 47.065 m2; tổng diện tích được phép kinh doanh 16.240 m2; tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 475 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần AAV Group (tên trước đây là Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) góp 35% tổng vốn đầu tư (khoảng 165 tỷ đồng), Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế góp 65% tổng vốn đầu tư (khoảng 310 tỷ đồng); lợi nhuận được phân chia cho các bên (sau khi trừ đi nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước theo quy định) căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của mỗi bên tại thời điểm phân chia. Theo Quyết định số 754/QĐ-UBND của tỉnh Hải Dương ngày 25/03/2020, thời gian thực hiện dự án là 24 tháng kể từ ngày ký quyết định. Ngày 03/03/2022, UBND tỉnh Hải Dương có thông báo đồng ý gia hạn thời gian thi công, thực hiện dự án Cầu Yên thêm 18 tháng

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. Dự án đã được gia hạn đến ngày 30/6/2025 theo quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 19/7/2024. Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế đã nhận được thông báo nộp tiền thuê đất theo Văn bản số 1966/5/TB/CTHDU ngày 01/03/2024 của Cục thuế tỉnh Hải Dương, đến ngày 06/03/2025 Công ty đã thực hiện nộp toàn bộ tiền thuế theo thông báo thuế. 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, huyện 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 khu dân cư Cầu Yên, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ.

(2): Là khoản đặt cọc 2 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

Hợp đồng số 01-12/2018/VTS-BIDV/HĐTG ngày 25/12/2018 cầm cố tại BIDV cho dự án Trần Hưng Đạo

Hợp đồng số 01/2024/HĐTG/BIDV-AAV ngày 03/12/2024 cầm cố tại BIDV cho dự án Trần Hưng Đạo

6. Nợ xấu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
a. Các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng GTVT	2.763.413.000	-	2.763.413.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Phúc	412.618.500	-	412.618.500	-
Công ty CP ĐT xây dựng hạ tầng An Thành Phát	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Tài Lộc	-	-	416.833.480	208.416.740
Công ty TNHH Vận tải và TM Trường Thịnh Phát	-	-	318.089.530	159.044.765
Công ty TNHHH Đầu tư Thương mại Tuấn Hiền	-	-	326.685.560	163.342.780
Đối tượng khác	590.686.046	-	746.028.296	77.671.125
Cộng	**5.916.717.546**	-	**7.133.668.366**	**608.475.410**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	203.297.589	-	-	-
Hàng hoá	-	-	2.674.060.361	-
Cộng	**203.297.589**	-	**2.674.060.361**	-

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**809.616.514.961**	**712.341.338.889**
Dự án Yết Kiêu (i)	*459.181.585.260*	396.666.061.968
Dự án Côn Sơn (ii)	4.984.268.483	4.987.854.909
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	*306.913.907.122*	303.285.205.487
Các dự án khác	38.536.754.096	7.402.216.525
Cộng	**809.616.514.961**	**712.341.338.889**

(i) : Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Yết Kiêu.

Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. 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%; Thoát nước nước thải đạt 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%. Còn 04 hạng mục chưa triển khai thi công: Đường dây 22kV và Trạm biến áp; Trạm xử lý nước thải; Đào hố, đổ đất màu, xây hố trồng cây, đường dạo (cây xanh tập trung); Kênh T1, T2 và hai cầu qua Kênh T1.

8. Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp theo)

(ii) : Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Côn Sơn

Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 906.800 m2, tổng mức đầu tư dự kiến là 550.005.370.000 VND. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo văn bản số 695/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương. 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

(iii) : Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Trần Hưng Đạo

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 30/9/2026). 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 19/3/2025 và hoàn thành nghĩa vụ GPMB cho dự án này.

9. Tài sản cố định hữu hình

Phụ lục 02

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	90.000.000	32.500.000	**122.500.000**
Số dư cuối kỳ	90.000.000	32.500.000	**122.500.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	77.655.957	23.918.549	**101.574.506**
Khấu hao trong kỳ	*6.441.968*	*1.104.911*	7.546.878
Số dư cuối kỳ	84.097.925	25.023.460	109.121.384
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	12.344.043	8.581.451	20.925.494
Số dư cuối kỳ	5.902.076	7.476.541	13.378.616

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND.

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. 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**	**107.729.199**	-	**2.348.292.725**
Quyền sử dụng đất	*522.826.673*	*28.220.877*	-	*551.047.550*
Cơ sở hạ tầng	*1.717.736.853*	*79.508.322*	-	*1.797.245.175*
Giá trị còn lại	**4.364.881.948**	-	**107.729.199**	**4.257.152.749**
Quyền sử dụng đất	*1.199.387.327*	-	*28.220.877*	*1.171.166.450*
Cơ sở hạ tầng	*3.165.494.621*	-	*79.508.322*	*3.085.986.299*

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.
* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND.

12. Chi phí trả trước

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	-	**38.327.266**
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	38.327.266
b. Dài hạn	-	**228.295.062**
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	228.295.062
Cộng	-	**266.622.328**

13. Phải trả người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**12.020.594.950**	**12.020.594.950**	**6.219.122.489**	**6.219.122.489**
Công ty Cổ phần Phát Triển Nền móng và Xây dựng Hạ Tầng QT	742.259.504	742.259.504	-	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương mại Sơn Hà ĐT	10.474.489.098	10.474.489.098	3.717.500.000	3.717.500.000
Các khoản khác	803.846.348	803.846.348	2.501.622.489	2.501.622.489
Cộng	**12.020.594.950**	**12.020.594.950**	**6.219.122.489**	**6.219.122.489**

14. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**-**	**5.639.401**
Các đối tượng khác		5.639.401
b. Dài hạn	**35.024.231.619**	**35.024.231.619**
Người mua trả tiền trước tại Dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
Cộng	**35.024.231.619**	**35.029.871.020**

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp tăng trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	234.241.219	-	234.241.219	-
Thuế GTGT	22.162.831	849.458.219	871.621.050	-
Thuế thu nhập cá nhân	24.472.030	67.108.800	59.610.623	31.970.207
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	195.467.952.501	3.142.710.286	195.469.160.242	3.141.502.545
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	42.037.131.302	15.193.115.255	57.230.246.557	-
Cộng	**237.785.959.883**	**19.252.392.560**	**253.864.879.691**	**3.173.472.752**

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (Tiếp theo)

	01/01/2026	Số phải nộp tăng trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	290.739.595	-	548.868.466	839.608.061
Thuế thu nhập cá nhân	9.366.666	-	-	9.366.666
Cộng	**300.106.261**	**-**	**548.868.466**	**848.974.727**

16. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**31.818.452**	**31.818.452**
Chi phí tư vấn thiết kế điện Công trình dư án Âu Cơ	31.818.452	31.818.452
b. Dài hạn	**11.889.808.320**	**11.889.808.320**
Trích trước giá vốn dự án Việt Hoà	11.889.808.320	11.889.808.320
Cộng	**11.921.626.772**	**11.921.626.772**

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**125.354.545**	**125.354.545**
Doanh thu cho thuê nhà nhận trước (*)	125.354.545	125.354.545
Cộng	**125.354.545**	**125.354.545**
b. Dài hạn	**3.557.002.001**	**3.648.675.623**
Doanh thu cho thuê nhà nhận trước (*)	3.557.002.001	3.648.675.623
Cộng	**3.557.002.001**	**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 hoá đơn.

18. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**-**	**3.200.000.000**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	3.200.000.000
Cộng	**-**	**3.200.000.000**

19. Vay và nợ thuê tài chính - Phụ lục 03

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: - Phụ lục 04

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2026	Tỷ lệ vốn góp	01/01/2026
Ông Phạm Quang Khánh	23,57%	162.619.200.000	23,57%	162.619.200.000
Ông Phạm Thanh Tùng	5,60%	38.615.990.000	5,60%	38.615.990.000
Các cổ đông khác	70,83%	488.641.420.000	70,83%	488.641.420.000
Cộng	**100,00%**	**689.876.610.000**	**100,00%**	**689.876.610.000**

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

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu	**689.876.610.000**	**689.876.610.000**
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*

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.987.661	68.987.661
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*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
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: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
a. Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	297.427.032.702	204.624.474.365
Doanh thu chi thuê BĐS đầu tư	91.673.622	94.313.161
Cộng	**297.518.706.324**	**204.718.787.526**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	297.427.032.702	204.624.474.365
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	91.673.622	94.313.161
Cộng	**297.518.706.324**	**204.718.787.526**

3. Giá vốn hàng bán

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Giá vốn hàng hoá và cung cấp dịch vụ	285.317.905.770	193.876.565.221
Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	107.729.199	107.729.199
Cộng	**285.425.634.969**	**193.984.294.420**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	128.607.169	636.803.527
Lãi bán các khoản đầu tư	215.232.930	36.383.405.063
Cộng	**343.840.099**	**37.020.208.590**

5. Chi phí tài chính

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền vay	1.426.096.124	1.230.999.986
Cộng	**1.426.096.124**	**1.230.999.986**

6. Chi phí bán hàng

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên	1.926.095.945	695.317.896
Chi phí khấu hao TSCĐ	125.641.747	136.404.369
Chi phí dịch vụ mua ngoài	447.868.851	269.675.852
Cộng	**2.499.606.543**	**1.101.398.117**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
a. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	282.235.946	370.324.776
Chi phí nhân công	2.220.425.515	1.662.510.076
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	547.991.718	(554.428.500)
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.687.088.629	2.548.638.865
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.938.985.267	1.653.530.296
Lợi thế thương mại	2.990.641.737	6.326.231.703
Cộng	**11.667.368.811**	**12.006.807.215**

8. Thu nhập khác

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Các khoản khác	343.404.578	1.002.208.000
Cộng	**343.404.578**	**1.002.208.000**

9. Chi phí khác

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Tiền phạt chậm nộp	15.881.533.836	150.025.938
Cộng	**15.881.533.836**	**150.025.938**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(77.536.271)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	**(77.536.271)**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(19.322.115.313)**	**32.768.520.938**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(19.322.115.313)**	**32.768.520.938**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	68.987.661	68.987.661
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(280,08)**	**474,99**

13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

13.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

13.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

13.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Tại ngày 30/09/2026	**Dưới 1 năm**	**Trên 1 năm**	**Tổng cộng**
Các khoản vay và nợ	90.219.382.420	518.251.886.104	608.471.268.524
Phải trả người bán	12.020.594.950	-	12.020.594.950
Chi phí phải trả	31.818.452	11.889.808.320	11.921.626.772
Cộng	**102.271.795.822**	**530.141.694.424**	**632.413.490.246**

Tại ngày 31/12/2025	**Dưới 1 năm**	**Trên 1 năm**	**Tổng cộng**
Các khoản vay và nợ	95.817.982.420	285.650.000.000	381.467.982.420
Phải trả người bán	6.219.122.489	-	6.219.122.489
Chi phí phải trả	31.818.452	11.889.808.320	11.921.626.772
Các khoản phải trả khác	3.200.000.000	-	3.200.000.000
Cộng	**105.268.923.361**	**297.539.808.320**	**402.808.731.681**

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của bên thứ ba tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	- Ông Phạm Quanh Khánh - Thành viên HĐQT Công ty CP AAV Group là Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH MT xây dựng và TM Ngọc Sơn
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	- Ông Phạm Quanh Khánh - Thành viên HĐQT Công ty CP AAV Group là Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế - Ông Phạm Thanh Tùng - Chủ tịch HĐQT Công ty CP AAV Group là Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và KDTM Quốc tế
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám Đốc Công ty

b. Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Trả lại tiền hợp tác	09 tháng đầu năm 2026
Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	70.200.000.000
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	65.000.000.000
Cộng	**140.200.000.000**

+ Lương và thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Nội dung	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	288.000.000	270.000.000
Cộng			**288.000.000**	**270.000.000**

2. Giao dịch với các bên liên quan

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu khác	**239.800.000.000**	**380.000.000.000**
Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô	85.000.000.000	90.000.000.000
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	79.800.000.000	150.000.000.000
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	75.000.000.000	140.000.000.000

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam và doanh thu bán hàng hóa trong kỳ của Công ty chiếm trên 90% tổng doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Đặng Thị Tuyết Minh	Đặng Thị Tuyết Minh	Phạm Thanh Tùng

Phu lục 01

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Tên Công ty	30/09/2026		01/01/2026		Giá trị hợp lý (*)
	Giá gốc khoản đầu tư	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc khoản đầu tư	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
Công ty Cổ phần Xăng dầu APP 1 Thanh Hoá	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Trồng rừng AAV	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	(*)
Cộng	**20.000.000.000**	**20.000.000.000**	**35.000.000.000**	**35.000.000.000**	

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Tên Công ty	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Xăng dầu APP 1 Thanh Hoá	0	0,00%	0,00%	15.000.000.000	42,9%	42,9%
Công ty Cổ phần Trồng rừng AAV	20.000.000.000	40,00%	40,00%	20.000.000.000	40,00%	40,00%

Phụ lục 02

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	**18.908.995.572**	**1.079.703.545**	**10.705.180.622**	**3.031.206.940**	**33.725.086.679**
Mua trong năm		-	-	378.562.963	***378.562.963***
Giảm bán công ty con	*(1.134.897.273)*	*(60.820.909)*	*(10.499.639.986)*	*(456.562.963)*	*(12.151.921.131)*
Phân loại lại	*(937.272.728)*		*937.272.728*	-	-
Số dư cuối kỳ	**16.836.825.571**	**1.018.882.636**	**1.142.813.364**	**2.953.206.940**	**21.951.728.511**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	**6.205.430.419**	**728.742.309**	**5.141.006.873**	**2.638.908.486**	**14.714.088.087**
Khấu hao trong kỳ	*385.299.396*	*57.624.993*	*1.048.810.595*	*320.995.393*	*1.812.730.376*
Giảm bán công ty con	*(598.533.631)*	*(60.820.909)*	*(5.047.004.104)*	*(36.434.394)*	*(5.742.793.037)*
Số dư cuối kỳ	**5.992.196.184**	**725.546.393**	**1.142.813.364**	**2.923.469.485**	**10.784.025.426**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	**12.703.565.153**	**350.961.236**	**5.564.173.749**	**392.298.454**	**19.010.998.592**
Số dư cuối kỳ	**10.844.629.387**	**293.336.243**	**-**	**29.737.455**	**11.167.703.085**

Phụ lục 03

20. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**90.219.382.420**	**90.219.382.420**	**112.785.200.000**	**118.383.800.000**	**95.817.982.420**	**95.817.982.420**
Vay ngân hàng	-	-	*62.190.400.000*	*86.600.300.000*	*24.409.900.000*	*24.409.900.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Định	-	-	25.032.000.000	38.798.500.000	13.766.500.000	13.766.500.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nam Định	-	-	37.158.400.000	47.801.800.000	10.643.400.000	10.643.400.000
Vay ngắn hạn cá nhân (*)	*90.219.382.420*	*90.219.382.420*	*50.594.800.000*	*31.400.000.000*	*71.024.582.420*	*71.024.582.420*
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	**383.500.000**	**383.500.000**	**383.500.000**
Vay ngân hàng	-	-	-	*383.500.000*	*383.500.000*	*383.500.000*
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Nam Định	-	-		250.500.000	250.500.000	250.500.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Định	-	-		133.000.000	133.000.000	133.000.000
b. Dài hạn	**518.251.886.104**	**518.251.886.104**	**232.601.886.104**	-	**285.650.000.000**	**285.650.000.000**
Vay ngân hàng	*518.251.886.104*	*518.251.886.104*	*232.601.886.104*	-	*285.650.000.000*	*571.300.000.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông	30.004.585.110	30.004.585.110	30.004.585.110	-	-	-
Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội	488.247.300.994	488.247.300.994	202.597.300.994	-	285.650.000.000	285.650.000.000
Cộng	**608.471.268.524**	**608.471.268.524**	**345.387.086.104**	**118.383.800.000**	**381.467.982.420**	**381.467.982.420**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 04

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**(27.945.669.426)**	**38.574.723.132**	**766.217.641.706**
Lợi nhuận	-	-	(21.470.813.589)	484.985.156	(20.985.828.433)
Tăng giảm khác	-	-	-	(399.830.406)	(399.830.406)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**(49.416.483.015)**	**38.659.877.882**	**744.831.982.867**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**(49.416.483.015)**	**38.659.877.882**	**744.831.982.867**
Lợi nhuận	-	-	(19.322.115.313)	627.826.031	(18.694.289.282)
Tăng giảm khác	-	-	-	(3.089.941.768)	(3.089.941.768)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**(68.738.598.328)**	**36.197.762.145**	**723.047.751.817**