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 14:55:24+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.3

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	01 - 02
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	03 - 04
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05-06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 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 trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính 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 kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, 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 năm 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 HĐQT độc lập

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

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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính 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 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 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 phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. 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 bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các Thuyết minh giữa niên độ đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty chokỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Báo cáo tài chính 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
AAV GROUP
M.S.D.N: 0801[illegible]8038

Phạm Thanh Tùng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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**		**226.065.684.570**	**163.751.402.209**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**6.796.104.470**	**4.364.450.943**
1. Tiền	111		6.796.104.470	4.364.450.943
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**204.643.986.563**	**148.823.831.452**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.346.003.000	2.771.003.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	203.194.015.063	151.948.859.952
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	-	-
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(5.896.031.500)	(5.896.031.500)
IV. Hàng tồn kho	**140**		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**14.625.593.537**	**10.563.119.814**
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		13.814.375.348	10.300.770.091
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14b	811.218.189	262.349.723
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.123.241.456.228**	**1.205.125.662.800**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**154.800.000.000**	**293.543.107.785**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	154.800.000.000	293.543.107.785
II. Tài sản cố định	**220**		**11.181.081.701**	**11.852.062.454**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.167.703.085	11.831.136.960
- Nguyên giá	*222*		*21.951.728.511*	*21.951.728.511*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(10.784.025.426)*	*(10.120.591.551)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	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**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**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)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.7**	**771.403.221.778**	**705.463.246.381**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		771.403.221.778	705.463.246.381
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**181.600.000.000**	**189.898.533.710**
1. Đầu tư vào công ty con	261		161.600.000.000	169.898.533.710
2. 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**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	-	3.830.522
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.349.307.140.798**	**1.368.877.065.009**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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**		**632.575.246.533**	**637.363.044.548**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**105.746.711.919**	**313.040.137.306**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	11.969.249.650	4.152.777.189
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	3.173.472.752	237.529.555.833
5. Phải trả người lao động	315		227.434.100	176.048.867
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	31.818.452	31.818.452
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16a	125.354.545	125.354.545
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	90.219.382.420	71.024.582.420
II. Nợ dài hạn	**330**		**526.828.534.614**	**324.322.907.242**
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13	35.024.231.619	35.024.231.619
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.16b	3.557.002.001	3.648.675.623
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17	488.247.300.994	285.650.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.18**	**716.731.894.265**	**731.514.020.461**
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	412		65.711.978.000	65.711.978.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(38.856.693.735)	(24.074.567.539)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(24.074.567.539)	17.832.949.212
LNST chưa phân phối năm nay	421b		(14.782.126.196)	(41.907.516.751)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.349.307.140.798**	**1.368.877.065.009**

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

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	30.557.874	30.557.874	91.673.622	94.313.161
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.2**	**30.557.874**	**30.557.874**	**91.673.622**	**94.313.161**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	35.909.733	35.909.733	107.729.199	107.729.199
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**(5.351.859)**	**(5.351.859)**	**(16.055.577)**	**(13.416.038)**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	4.401.986.932	120.127	4.402.558.986	634.854.387
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	-	(10.807.123.463)		(11.256.562.030)
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		-	-		(61.757.215)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-		
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.575.312.489	1.220.373.753	3.958.199.631	2.787.844.050
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ 22 - (23 + 25 + 26))	**30**		**2.821.322.584**	**9.581.517.978**	**428.303.778**	**9.090.156.329**
12. Thu nhập khác	31		-	782.208.000		782.208.000
13. Chi phí khác	32	VI.7	17.158.240	236.792	15.210.429.974	3.747.792
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(17.158.240)**	**781.971.208**	**(15.210.429.974)**	**778.460.208**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**2.804.164.344**	**10.363.489.186**	**(14.782.126.196)**	**9.868.616.537**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**2.804.164.344**	**10.363.489.186**	**(14.782.126.196)**	**9.868.616.537**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP **Mẫu số B 03a - DN**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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		**(14.782.126.196)**	**9.868.616.537**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		778.709.952	823.962.448
Các khoản dự phòng	03		-	(11.194.804.815)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(4.402.558.986)	(634.854.387)
Chi phí đi vay	06		-	(61.757.215)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(18.405.975.230)**	**(1.198.837.432)**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		79.409.347.417	(152.034.408.756)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(65.939.975.397)	(20.889.113.532)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(226.579.899.009)	35.887.787
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		3.830.522	(161.280.490)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(548.868.466)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(232.061.540.163)**	**(174.247.752.423)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(22.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	160.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.298.533.710	64.220.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.402.558.986	634.854.387
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**12.701.092.696**	**202.854.854.387**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(31.400.000.000)	(8.256.917.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		253.192.100.994	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**221.792.100.994**	**(8.256.917.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**2.431.653.527**	**20.350.184.964**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**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 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**6.796.104.470**	**21.765.421.774**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP * AAV GROUP * M.S.D.N: 0800[illegible]038

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

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. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của công ty là: Kinh doanh cho thuê bất động sản

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường đơn vị là 12 tháng dương lịch.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 09 năm 2026: 16 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 11 nhân viên)

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty con

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

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần AAV Land	Kinh doanh BĐS	76,96%	76,96%	76,96%

6.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

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

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Trồng Rừng AAV	Trồng, chăm sóc Rừng	40%	40%	40%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính 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 (VND) 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.

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 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 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 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 loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình (hoặc tỷ giá xấp xỉ chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình) của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty thường xuyên giao dịch:

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của doanh nghiệp.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

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

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

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.

3. 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 đích 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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

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 trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.
Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư, đối với các khoản đầu tư niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. 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...

5. 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/mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- 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 thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang…….

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

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.

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

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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 xưởng, vật kiến trúc	*5 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*6 - 20 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*6 - 10 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*3 - 10 năm*
Tài sản cố định vô hình	*6 - 8 năm*

7. 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; 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.

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.

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 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 (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm xe, bảo hiểm tài sản...); công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa TSCĐ; tiền thuê đất trả trước; lợi thế kinh doanh; 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 12 tháng trở lên. Riêng tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

10. 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.

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.

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu thông thường, trái phiếu phát hành riêng lẻ, trái phiếu có tài sản bảo đảm, nợ thuê tài chính và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

12. 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,...

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. 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 thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi và vốn khác.

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

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.

15. 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.

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 cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Bất động sản hoàn chỉnh: Doanh thu từ bán bất động sản hoàn chỉnh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng; Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích; Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với bất động sản đã bán; Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch; và Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch. Việc thu tiền theo tiến độ hoặc theo các điều khoản thanh toán của hợp đồng không phải là căn cứ để ghi nhận doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Bất động sản phân lô bán nền: Doanh thu được ghi nhận khi: Đã giao nền đất cho khách hàng; Hợp đồng không hủy ngang;

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích; Doanh thu xác định tương đối chắc chắn; Xác định được chi phí liên quan; Thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế.

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, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia 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.
- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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.

16. 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, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) 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.

17. 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, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán..; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái 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.

18. 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.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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.

19. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 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 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

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.

19. Công cụ tài chính (Tiếp theo):

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.

20. 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 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2026	01/01/2026
Tiền	**6.796.104.470**	**4.364.450.943**
Tiền mặt	6.256.924.491	306.543.734
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	539.179.979	4.057.907.209
Cộng	**6.796.104.470**	**4.364.450.943**

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	**7.346.003.000**	**(2.763.413.000)**	**2.771.003.000**	**(2.763.413.000)**
Khách hàng trong nước	7.346.003.000	(2.763.413.000)	2.771.003.000	(2.763.413.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng GTVT	2.763.413.000	(2.763.413.000)	2.763.413.000	(2.763.413.000)
Nguyễn Văn Bính	4.575.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	7.590.000	-	7.590.000	-
Cộng	**7.346.003.000**	**(2.763.413.000)**	**2.771.003.000**	**(2.763.413.000)**

4. Trả trước cho người bán	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**203.194.015.063**	**(3.132.618.500)**	**151.948.859.952**	**(3.132.618.500)**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển 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)	136.800.000.000	-	54.000.000.000	-
Các đối tượng khác	13.676.415.063	(3.132.618.500)	19.735.814.952	(3.132.618.500)
Cộng	**203.194.015.063**	**(3.132.618.500)**	**151.948.859.952**	**(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	-	-	-	-
b. Dài hạn	**154.800.000.000**	-	**293.543.107.785**	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-	3.543.107.785	-
Phải thu khác (1)	154.800.000.000	-	290.000.000.000	-
Cộng	**154.800.000.000**	-	**293.543.107.785**	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Phải thu khác	154.800.000.000	-	290.000.000.000	-
Cộng	**154.800.000.000**	-	**290.000.000.000**	-

(1): Chi tiết các khoản phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026
Dài hạn	**154.800.000.000**	**290.000.000.000**
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (*)	75.000.000.000	140.000.000.000
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn (**)	79.800.000.000	150.000.000.000

(*) 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.

5. Phải thu khác (Tiếp theo)

(**) Đây là khoản hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty TNHH MTV xây dựng 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 xây dựng 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%).

6. Nợ xấu (xem phụ lục 02)

7. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**771.403.221.778**	-	**705.463.246.381**	-
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	*323.460.913*	-	*524.124.017*	-
Cộng	**771.403.221.778**	-	**705.463.246.381**	-

(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.

(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.

7. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)

(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

8. Tài sản cố định hữu hình (Xem phụ lục 03)

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm kế toán	Bản quyền, bằng sáng chế	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 cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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.

11. Chi phí trả trước	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-
Chi phí trả trước dài hạn	-	**3.830.522**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	3.830.522
Cộng	-	**3.830.522**

12. 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	**11.969.249.650**	**11.969.249.650**	**4.152.777.189**	**4.152.777.189**
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	752.501.048	752.501.048	435.277.189	435.277.189
Cộng	**11.969.249.650**	**11.969.249.650**	**4.152.777.189**	**4.152.777.189**

13. Người mua trả tiền trước	**30/09/2026**	**01/01/2026**
a. 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**	**35.024.231.619**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
a. Phải nộp				
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	**237.529.555.833**	**18.402.934.341**	**252.759.017.422**	**3.173.472.752**
b. 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**

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

15. 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 dự án Âu Cơ	31.818.452	31.818.452
Cộng	**31.818.452**	**31.818.452**

16. Doanh thu chưa thực hiện	**30/09/2026**	**01/01/2026**
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước (*)	125.354.545	125.354.545
Cộng	**125.354.545**	**125.354.545**
b. Dài hạn		
Doanh thu 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, bao gồm 57 Kiốt có thời gian thuê từ 45 năm đến 50 năm.

17. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**90.219.382.420**	**90.219.382.420**	**71.024.582.420**	**71.024.582.420**
Vay cá nhân	90.219.382.420	90.219.382.420	71.024.582.420	71.024.582.420
Cộng	**90.219.382.420**	**90.219.382.420**	**71.024.582.420**	**71.024.582.420**
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn				
Vay ngân hàng	488.247.300.994	488.247.300.994	285.650.000.000	285.650.000.000
Cộng	**488.247.300.994**	**488.247.300.994**	**285.650.000.000**	**285.650.000.000**

c. Biến động vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
Vay cá nhân (1)	90.219.382.420	50.594.800.000	31.400.000.000	71.024.582.420
Vay ngân hàng (2)	488.247.300.994	202.597.300.994		285.650.000.000
Cộng	**578.466.683.414**	**253.192.100.994**	**31.400.000.000**	**356.674.582.420**

(1) Vay cá nhân

- Thời hạn: 6 tháng và 12 tháng;
- Lãi suất: 0% theo từng hợp đồng cụ thể
- Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo;

(2) Vay ngân hàng

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
01/2025-HĐCVĐAT	42 tháng	9,50%	488.247.300.994	Đảm bảo TS của cổ đông lớn

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem phụ lục 04)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2026	01/01/2026
Ông Phạm Quang Khánh	23,57%	162.619.200.000	162.619.200.000
Ông Phạm Thanh Tùng	5,60%	38.615.990.000	38.615.990.000
Vốn góp của đối tượng khác	70,83%	488.641.420.000	488.641.420.000
Cộng	**100,00%**	**689.876.610.000**	**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 cuối kỳ	*689.876.610.000*	*689.876.610.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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*
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: 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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	91.673.622	94.313.161
Cộng	**91.673.622**	**94.313.161**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	91.673.622	94.313.161
Cộng	**91.673.622**	**94.313.161**

3. Giá vốn hàng bán	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	107.729.199	107.729.199
Cộng	**107.729.199**	**107.729.199**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.402.558.986	634.854.387
Cộng	**4.402.558.986**	**634.854.387**

5. Chi phí tài chính

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
(Hoàn)/Trích lập dự phòng	-	(11.194.804.815)
Chi phí lãi vay	-	(61.757.215)
Cộng	**-**	**(11.256.562.030)**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên	1.536.475.568	995.625.837
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	3.830.522	249.897.843
Chi phí khấu hao TSCĐ	670.980.753	716.833.768
Chi phí bằng tiền khác	1.746.912.788	825.486.602
Cộng	**3.958.199.631**	**2.787.844.050**

7. Chi phí khác

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Các khoản chi phí khác	15.210.429.974	3.747.792
Cộng	**15.210.429.974**	**3.747.792**

8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(14.782.126.196)**	**9.868.616.537**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	15.210.429.974	3.747.792
2.1.Các khoản điều chỉnh tăng	*15.210.429.974*	*3.747.792*
Chi phí không được trừ	*15.210.429.974*	*3.747.792*
2.2.Các khoản điều chỉnh giảm		
3. Thu nhập chịu thuế	**428.303.778**	**9.872.364.329**
4. Thu nhập tính thuế	-	-
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	-
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
7.1. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	-
8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

9. 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:

9.1. 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, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

9.2. 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.

9.3. 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:

Ngày 30 tháng 06 năm 2026	***Dưới 1 năm***	***Từ 1-5 năm***	***Trên 5 năm***	***Tổng cộng***
Các khoản vay và nợ	90.219.382.420	488.247.300.994	-	**578.466.683.414**
Phải trả người bán	11.969.249.650	-	-	**11.969.249.650**
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	31.818.452	-	-	**31.818.452**
Cộng	**102.220.450.522**	**488.247.300.994**	-	**590.467.751.516**
Ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Các khoản vay và nợ	71.024.582.420	285.650.000.000	-	**356.674.582.420**
Phải trả người bán	4.152.777.189	-	-	**4.152.777.189**
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	31.818.452	-	-	**31.818.452**
Cộng	**75.209.178.061**	**285.650.000.000**	-	**360.859.178.061**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

a. Thông tin các bên liên quan có giao dịch và số dư trong kỳ

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 TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	60.200.000.000
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	75.000.000.000
Cộng	**135.200.000.000**

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**09 tháng đầu năm 2026**	**09 tháng đầu năm 2025**
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	288.000.000	270.000.000
Cộng		**288.000.000**	**270.000.000**

Số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau

	30/09/2026	**01/01/2026**
Phải thu khác	**154.800.000.000**	**290.000.000.000**
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	75.000.000.000	150.000.000.000
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	79.800.000.000	140.000.000.000

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

2. 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 trong năm là doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư. 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

Phụ lục 01

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**30/09/2026**			**01/01/2026**		
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**
- Đầu tư vào công ty con	**161.600.000.000**	-		**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	-	(*)
- 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	**181.600.000.000**	-		**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 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.

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty con, liên doanh liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty con	**Nơi thành lập và hoạt động**	**Hoạt động sản xuất kinh doanh chính**	**Tỷ lệ sở hữu**	**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 bất động sản	76,96%	76,96%
- Công ty CP Trồng rừng AAV	85 Nguyễn Khang, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	40,00%	40,00%

Phụ lục 02

6. Nợ xấu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**5.896.031.500**	**-**	**5.896.031.500**	**-**
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng GTVT	2.763.413.000	-	2.763.413.000	-
Trung tâm Quan trắc Môi trường (CONSON)	200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Hoàng Phúc	412.618.500		412.618.500	
Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng An Thành Phát	2.150.000.000		2.150.000.000	
Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương	235.000.000	-	235.000.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Lương Tài	135.000.000	-	135.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 03

8. 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 năm	16.836.825.571	1.018.882.636	1.142.813.364	2.953.206.940	**21.951.728.511**
Số dư cuối năm	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 năm	5.688.714.969	667.921.400	1.142.813.363	2.621.141.819	**10.120.591.551**
Khấu hao trong năm	*303.481.215*	*57.624.993*	*1*	*302.327.666*	**663.433.875**
Số dư cuối năm	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 năm	11.148.110.602	350.961.236	1	332.065.121	**11.831.136.960**
Số dư cuối năm	10.844.629.387	293.336.243	-	29.737.455	**11.167.703.085**

Phụ lục 04

19. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**17.832.484.274**	**773.421.072.274**
Lợi nhuận	-	-	(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 năm nay	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**(24.074.567.539)**	**731.514.020.461**
Lợi nhuận	-	-	(14.782.126.196)	(14.782.126.196)
Số dư cuối kỳ nay	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**(38.856.693.735)**	**716.731.894.265**