

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	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 - 36

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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 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 - Bổ nhiệm ngày 21/04/2025
Ông	Trần Văn Trường	Thành viên - Miễn nhiệm ngày 21/04/2025

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 - Bổ nhiệm ngày 19/05/2025
Ông	Hoàng Hải Hà	Kế toán trưởng - Miễn nhiệm ngày 19/05/2025

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 12 tháng 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 31 tháng 12 năm 2025, 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 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		454.304.101.197	434.178.874.631
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.364.450.943	1.415.236.810
1. Tiền	111		4.364.450.943	1.415.236.810
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	138.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	138.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		438.823.831.452	285.292.928.002
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.771.003.000	2.771.003.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	151.948.859.952	144.133.793.600
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	290.000.000.000	141.486.544.402
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(5.896.031.500)	(3.098.413.000)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.115.818.802	9.470.709.819
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	3.830.522	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.300.770.091	8.659.491.630
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	811.218.189	811.218.189
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		915.121.832.278	457.809.116.401
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.543.107.785	3.400.295.379
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	3.543.107.785	3.400.295.379
II. Tài sản cố định	220		11.852.062.454	12.791.955.954
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.831.136.960	12.759.494.742
- Nguyên giá	222		21.951.728.511	21.951.728.511
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.120.591.551)	(9.192.233.769)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	20.925.494	32.461.212
- Nguyên giá	228		122.500.000	122.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(101.574.506)	(90.038.788)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	4.364.881.948	4.508.520.880
- Nguyên giá	231		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.240.563.526)	(2.096.924.594)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	705.463.246.381	194.069.184.161
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		705.463.246.381	194.069.184.161
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	189.898.533.710	242.923.728.895
1. Đầu tư vào công ty con	251		169.898.533.710	234.118.533.710
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		20.000.000.000	20.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(11.194.804.815)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	115.431.132
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	-	115.431.132
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.369.425.933.475	891.987.991.032

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		637.363.044.548	118.566.918.758
I. Nợ ngắn hạn	310		313.040.137.306	79.769.140.481
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	4.152.777.189	162.311.099
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	237.529.555.833	4.754.000
3. Phải trả người lao động	314		176.048.867	99.437.750
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	31.818.452	93.575.667
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	125.354.545	125.354.545
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	-	2.208.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	71.024.582.420	79.281.499.420
II. Nợ dài hạn	330		324.322.907.242	38.797.778.277
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17	-	-
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13	35.024.231.619	35.024.231.619
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	3.648.675.623	3.773.546.658
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23	285.650.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		732.062.888.927	773.421.072.274
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	732.062.888.927	773.421.072.274
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	421		(23.525.699.073)	17.832.484.274
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.832.484.274	23.905.548.631
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.369.425.933.475	891.987.991.032

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đặng Thị Tuyết Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đặng Thị Tuyết Minh

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

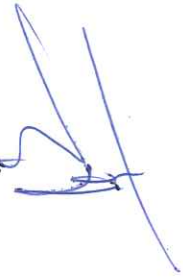
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	30.557.874	42.395.455	124.871.035	181.782.560
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	30.557.874	42.395.455	124.871.035	181.782.560
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	35.909.733	35.909.733	143.638.932	143.638.932
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(5.351.859)	6.485.722	(18.767.897)	38.143.628
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	741.851.487	1.495.239.630	1.376.705.874	4.095.771.500
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	-	5.133.141.446	(11.256.562.030)	5.754.224.567
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	61.757.215	(61.757.215)	61.757.215
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.186.621.394	1.363.873.457	6.974.465.444	4.076.112.543
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(3.450.121.766)	(4.995.289.551)	5.640.034.563	(5.696.421.982)
10. Thu nhập khác	31		(780.000.000)	903.250	2.208.000	903.250
11. Chi phí khác	32	VI.7	46.996.678.118	312.741.166	47.000.425.910	377.545.625
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(47.776.678.118)	(311.837.916)	(46.998.217.910)	(376.642.375)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(51.226.799.884)	(5.307.127.467)	(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-	-	-
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(51.226.799.884)	(5.307.127.467)	(41.358.183.347)	(6.073.064.357)

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đặng Thị Tuyết Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đặng Thị Tuyết Minh

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.083.532.432	1.150.713.276
- Các khoản dự phòng	03		(8.397.186.315)	5.317.467.352
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.376.705.874)	(4.095.771.500)
- Chi phí lãi vay	06		(61.757.215)	61.757.215
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(50.110.300.319)	(3.638.898.014)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(158.112.612.817)	201.398.485.543
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(511.394.062.220)	(40.976.520.792)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		241.464.800.005	(177.627.772)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		111.600.610	433.253.133
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(256.386.511)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(478.040.574.741)	156.782.305.587
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(22.000.000.000)	(298.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		160.000.000.000	160.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(28.298.533.710)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		64.220.000.000	-
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.376.705.874	2.609.227.098
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		203.596.705.874	(163.689.306.612)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(8.359.016.750)	30.300.000.000
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		285.752.099.750	(22.043.083.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		277.393.083.000	8.256.917.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		2.949.214.133	1.349.915.975
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.415.236.810	65.320.835
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	4.364.450.943	1.415.236.810

NGƯỜI LẬP BIỂU

Đặng Thị Tuyết Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đặng Thị Tuyết Minh

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Thanh Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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 31 tháng 12 năm 2025: 11 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10 nhân viên)**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có hai (02) 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%
Công ty TNHH Huy Ngân	Kinh doanh xăng dầu	80,00%	80,00%	80,00%

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

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

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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 tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị 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 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 vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư 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).

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 chi 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 tồn 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

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).

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,...

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 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 ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	4.364.450.943	1.415.236.810
Tiền mặt	306.543.734	25.108.865
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.057.907.209	1.390.127.945
Cộng	4.364.450.943	1.415.236.810

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem phụ lục 01)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.771.003.000	(2.763.413.000)	2.771.003.000	(2.763.413.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng GTVT	2.763.413.000	(2.763.413.000)	2.763.413.000	(2.763.413.000)
Các đối tượng khác	7.590.000	-	7.590.000	-
Cộng	2.771.003.000	(2.763.413.000)	2.771.003.000	(2.763.413.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	151.948.859.952	(3.132.618.500)	144.133.793.600	(335.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tân Dương (1)	52.717.600.000	-	55.574.126.000	-
Công ty TNHH Đức Tùng HD (2)	25.495.445.000	-	29.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Thành An	-	-	47.000.000.000	-
Công ty TNHH Mianata (3)	54.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	19.735.814.952	(3.132.618.500)	12.009.667.600	(335.000.000)
Cộng	151.948.859.952	(3.132.618.500)	144.133.793.600	(335.000.000)

(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 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 ứng trước cho nhà thầu thi công hạng mục điện thuộc dự án Yết Kiêu. Theo Biên bản làm việc ngày 31 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty TNHH Đức Tùng HD và Công ty Cổ phần AAV Group, hai bên đã tiến hành xác nhận khối lượng thi công đã đạt 70% giá trị khối lượng các hạng mục theo hợp đồng đã ký kết. Ngày 10/03/2025 Công ty TNHH Đức Tùng HD đã thực hiện ký xuất hoá đơn theo biên bản nghiệm thu ngày 10/03/2025.

(3) Đây là khoản ứng trước cho nhà thầu thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thuộc dự án Yết Kiêu theo hợp đồng số 1508/2025/HĐXD/AAV-MINATA ngày 15/08/2024 về việc thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng.

5. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	290.000.000.000	-	141.486.544.402	-
Phải thu khác (1)	290.000.000.000	-	141.486.544.402	-
b. Dài hạn	3.543.107.785	-	3.400.295.379	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược (2)	3.543.107.785	-	3.400.295.379	-
Cộng	293.543.107.785	-	144.886.839.781	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Phải thu khác (xem chi tiết tại thuyết minh VII.2)	290.000.000.000	-	140.000.000.000	-
Cộng	290.000.000.000	-	140.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1): Chi tiết các khoản phải thu khác

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	290.000.000.000	141.486.544.402
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (*)	140.000.000.000	140.000.000.000
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn (**)	150.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	1.486.544.402

(*) 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/CTHĐU ngày 01/03/2024 của Cục thuế tỉnh Hải Dương, đến ngày 06/03/2025 Công ty đã thực hiện nộp toàn bộ tiền thuê 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%).

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu (xem phụ lục 02)

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh				
- doanh dở dang dài hạn	705.463.246.381	-	194.069.184.161	-
Dự án Yết Kiêu (i)	396.666.061.968	-	124.298.772.954	-
Dự án Côn Sơn (ii)	4.987.854.909	-	4.987.854.909	-
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	303.285.205.487	-	64.258.432.281	-
Các dự án khác	524.124.017	-	524.124.017	-
Cộng	705.463.246.381	-	194.069.184.161	-

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

Căn cứ theo Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND thành phố Chí Linh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (lần 3) dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh). Điều chỉnh ranh giới khu đất lập quy hoạch ra khỏi khu vực chông lấn (diện tích 4.208,08m2) dẫn đến công ty phải thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án cho phù hợp với quy hoạch được duyệt. Ngày 20/8/2024, Công ty Cổ phần AAV Group đã có Văn bản đề nghị điều chỉnh Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh) và hồ sơ kèm theo về điều chỉnh ranh giới, quy mô tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án. Hiện nay hồ sơ đang được Sở Kế hoạch đầu tư xin ý kiến các Sở ngành liên quan để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh theo trình tự quy định. Khi được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận việc điều chỉnh dự án, Công ty sẽ tiến hành thi công hoàn thiện dự án theo tiến độ được phê duyệt. Căn cứ theo Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh): Đầu tư xây dựng hoàn thành và chuyển giao đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án trước Quý III năm 2026; Đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước Quý III năm 2027.

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	67.593.453	22.445.335	90.038.788
Khấu hao trong kỳ	10.062.504	1.473.214	11.535.718
Số dư cuối kỳ	77.655.957	23.918.549	101.574.506
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	22.406.547	10.054.665	32.461.212
Số dư cuối kỳ	12.344.043	8.581.451	20.925.494

* 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	2.096.924.594	143.638.932	-	2.240.563.526
Quyền sử dụng đất	485.198.837	37.627.836	-	522.826.673
Cơ sở hạ tầng	1.611.725.757	106.011.096	-	1.717.736.853
Giá trị còn lại	4.508.520.880	-	143.638.932	4.364.881.948
Quyền sử dụng đất	1.237.015.163	-	37.627.836	1.199.387.327
Cơ sở hạ tầng	3.271.505.717	-	106.011.096	3.165.494.621

* 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

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước ngắn hạn	3.830.522	-
Các khoản khác	3.830.522	-
Chi phí trả trước dài hạn	-	115.431.132
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	70.046.277
Các khoản khác	-	45.384.855
Cộng	3.830.522	115.431.132

12. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	4.152.777.189	4.152.777.189	162.311.099	162.311.099
Doanh nghiệp tư nhân cơ khí Xây dựng và Thương mại Hải Dương	88.810.306	88.810.306	88.810.306	88.810.306
Công ty TNHH Xây dựng và Môi trường Minh An	73.434.793	73.434.793	73.434.793	73.434.793
Các khoản khác	3.990.532.090	3.990.532.090	66.000	66.000
Cộng	4.152.777.189	4.152.777.189	162.311.099	162.311.099

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	4.754.000	84.532.686	64.814.656	24.472.030
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	523.155.083.803	285.650.000.000	237.505.083.803
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	4.754.000	523.242.616.489	285.717.814.656	237.529.555.833
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	811.218.189	-	-	811.218.189
Cộng	811.218.189	-	-	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

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	31.818.452	93.575.667
Chi phí tư vấn thiết kế điện Công trình dự án Âu Cơ	31.818.452	31.818.452
Trích trước chi phí lãi vay	-	61.757.215
Cộng	31.818.452	93.575.667

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
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 (*)	3.648.675.623	3.773.546.658
Cộng	3.648.675.623	3.773.546.658

(*) 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. Phải trả khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	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	71.024.582.420	71.024.582.420	79.281.499.420	79.281.499.420
Vay cá nhân	71.024.582.420	71.024.582.420	79.281.499.420	79.281.499.420
Cộng	71.024.582.420	71.024.582.420	79.281.499.420	79.281.499.420
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn				
Vay ngân hàng	285.650.000.000	285.650.000.000	-	-
Cộng	285.650.000.000	285.650.000.000	-	-
c. Biến động vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Vay cá nhân (1)	71.024.582.420	102.099.750	8.359.016.750	79.281.499.420
Vay ngân hàng (2)	285.650.000.000	285.650.000.000		
Cộng	356.674.582.420	285.752.099.750	8.359.016.750	79.281.499.420

(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	7,30%	285.650.000.000	Đảm bảo TS của cổ đông lớn

19. Vốn chủ sở hữu

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

19. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
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	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	124.871.035	181.782.560
Cộng	124.871.035	181.782.560
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	124.871.035	181.782.560
Cộng	124.871.035	181.782.560
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	143.638.932	143.638.932
Cộng	143.638.932	143.638.932
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.376.705.874	4.095.771.500
Cộng	1.376.705.874	4.095.771.500
5. Chi phí tài chính		
(Hoàn)/Trích lập dự phòng	(11.194.804.815)	5.692.467.352
Chi phí lãi vay	(61.757.215)	61.757.215
Cộng	(11.256.562.030)	5.754.224.567

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC
Chi phí khấu hao TSCĐ
Thuế, phí, lệ phí
Hoàn/(Trích) lập dự phòng
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí bằng tiền khác
Cộng

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
1.401.805.866	1.927.283.784
983.628.395	433.253.133
939.893.500	1.007.074.344
3.000.000	13.086.300
2.797.618.500	(375.000.000)
79.419.425	21.176.771
769.099.758	1.049.238.211
6.974.465.444	4.076.112.543

7. Chi phí khác

Các khoản chi phí khác
Cộng

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
47.000.425.910	377.545.625
47.000.425.910	377.545.625

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nhân viên
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC
Chi phí khấu hao TSCĐ
Thuế, phí, lệ phí
Hoàn/(Trích) lập dự phòng
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí bằng tiền khác
Cộng

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
1.401.805.866	1.927.283.784
983.628.395	433.253.133
1.083.532.432	575.356.638
511.397.062.220	13.086.300
2.797.618.500	(375.000.000)
79.419.425	21.176.771
769.099.758	1.049.238.211
518.512.166.596	3.644.394.837

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng
Chi phí không được trừ
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm
3. Thu nhập chịu thuế
4. Thu nhập tính thuế
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp
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

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
-	-
-	-
-	-
(41.358.183.347)	(6.073.064.357)
-	-
20%	20%
-	-
-	-
-	-
-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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:

10.1. 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 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10.2. 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.

10.3. 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 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
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
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	79.281.499.420	-	-	79.281.499.420
Phải trả người bán	162.311.099	-	-	162.311.099
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	95.783.667	-	-	95.783.667
Cộng	79.539.594.186	-	-	79.539.594.186

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem phụ lục 05)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính riêng

2. 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
Tan Ha Do Investment Joint Stock Company	- Ông Phạm Thanh Tùng - Chủ tịch HĐQT Công ty CP AAV Group là Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô
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 HĐQT 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 HĐQT Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh TM Quốc tế
Công ty cổ phần Phát triển Phụ gia và Sản phẩm Dầu mỏ (APP)	- 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
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	- Ông Phạm Thanh Tùng - Chủ tịch HĐQT Công ty CP AAV Group. Cổ đông lớn của Công ty cổ phần Phát triển Phụ gia và Sản phẩm Dầu mỏ đến 16/04/2025.
Ông Phan Văn Hải	Công ty con
Ông Nguyễn Văn Bính	Tổng Giám Đốc Công ty
	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Huy Ngân



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn			Kỳ này	
Góp vốn Hợp tác kinh doanh				150.000.000.000
			Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc				
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	360.000.000	365.100.000
Cộng			360.000.000	365.100.000
			Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Tên	Nội dung giao dịch			
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	Chuyển nhượng CP	65.000.000.000		-

Số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu khác	290.000.000.000	140.000.000.000
Công ty TNHH MTV xây dựng và TM Ngọc Sơn	150.000.000.000	-
Tan Ha Do Investment Joint Stock Company	140.000.000.000	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.		

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 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.

NGƯỜI LẬP BIỂU

Đặng Thị Tuyết Minh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đặng Thị Tuyết Minh

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Thanh Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 01

2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b1. Ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn (*)

Cộng

31/12/2025		01/01/2025	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
-	-	138.000.000.000	138.000.000.000
-	-	138.000.000.000	138.000.000.000
-	-	138.000.000.000	138.000.000.000

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/12/2025		01/01/2025	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
169.898.533.710	-	234.118.533.710	(11.194.804.815)
161.600.000.000	-	161.600.000.000	(884.015.909)
-	-	64.220.000.000	(10.310.788.906)
8.298.533.710	-	8.298.533.710	-
20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
189.898.533.710	-	254.118.533.710	(11.194.804.815)

- Đầu tư vào công ty con

- Công ty Cổ phần AAV Land

- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn

- Công ty Cổ phần phát triển Huy Ngân

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

- Công ty Cổ phần Trồng rừng AAV

Cộng

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 31/12/2025 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 Cổ phần Phát triển Huy Ngân	Xóm 3, Xã Hải Quang, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Kinh doanh xăng dầu	80,00%	80,00%
- Công ty CP Trồng rừng AAV	85 Nguyễn Khang, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội	Trồng rừng, chăm sóc rừng và uơm giống cây lâm nghiệp	40,00%	40,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 02	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
6. Nợ xấu				
- 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	-	3.098.413.000	-
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	-	-	-
Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng An Thành Phát	2.150.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương	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 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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	5.284.073.349	587.357.251	1.102.764.906	2.218.038.263	9.192.233.769
Khấu hao trong năm	404.641.620	80.564.149	40.048.457	403.103.556	928.357.782
Số dư cuối năm	5.688.714.969	667.921.400	1.142.813.363	2.621.141.819	10.120.591.551
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	11.552.752.222	431.525.385	40.048.458	735.168.677	12.759.494.742
Số dư cuối năm	11.148.110.602	350.961.236	1	332.065.121	11.831.136.960

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	23.905.548.631	779.494.136.631
Lợi nhuận	-	-	(6.073.064.357)	(6.073.064.357)
Số dư cuối năm trước	689.876.610.000	65.711.978.000	17.832.484.274	773.421.072.274
Số dư đầu năm nay	689.876.610.000	65.711.978.000	17.832.484.274	773.421.072.274
Lợi nhuận	-	-	(41.358.183.347)	(41.358.183.347)
Số dư cuối năm nay	689.876.610.000	65.711.978.000	(23.525.699.073)	732.062.888.927



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phụ lục 05

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bất buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	Dự phòng	Giá trị	01/01/2025	31/12/2025
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
- Tiền và các khoản tương đương tiền	4.364.450.943	-	1.415.236.810	-	4.364.450.943
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	138.000.000.000	-	-
- Phải thu khách hàng	2.771.003.000	(2.763.413.000)	2.771.003.000	(2.763.413.000)	7.590.000
- Phải thu khác	293.543.107.785	-	144.886.839.781	-	293.543.107.785
TỔNG CỘNG	305.043.012.671	(2.763.413.000)	288.488.316.401	(2.763.413.000)	302.279.599.671
					285.724.903.401
Nợ phải trả tài chính					
- Vay và nợ	356.674.582.420	-	79.281.499.420	-	356.674.582.420
- Phải trả người bán	4.152.777.189	-	162.311.099	-	4.152.777.189
- Phải trả khác và chi phí phải trả	31.818.452	-	95.783.667	-	31.818.452
TỔNG CỘNG	360.859.178.061	-	79.539.594.186	-	360.859.178.061
					79.539.594.186