

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 47

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

Ban Điều hành Công ty Cổ phần AAV Group (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 13/11/2025.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Họ và tên:

Ông Phạm Thanh Tùng

Ông Phạm Quang Khánh

Ông Phạm Mạnh Hùng

Chức vụ:

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT độc lập

Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên:

Ông Phan Văn Hải

Ông Nguyễn Thanh Hải

Bà Đặng Thị Tuyết Minh

Chức vụ:

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Họ và tên:

Ông Đặng Hồng Đức

Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Lưu Thị Hồng Ngọc

Chức vụ:

Trưởng ban

Thành viên

Thành viên

3. Người đại diện theo pháp luật

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

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

4. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

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

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Điều hành Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Công ty kiểm toán

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

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

8. Ý kiến của Ban Điều hành

Theo ý kiến của Ban Điều hành Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển hợp nhất tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THAY MẶT BAN ĐIỀU HÀNH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THANH TÙNG



Số: 22 /2026/BCSX/TTG.KD9

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần AAV Group (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/08/2026, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được trình bày từ trang 07 đến trang 47.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do Kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần AAV Group tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc tại thuyết minh số 2.3: Tại thời điểm 30/06/2026, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 380.088.304.789 VND, lỗ lũy kế là 65.257.470.281 VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Ban lãnh đạo Công ty cam kết tiếp tục đẩy mạnh phát triển, hoàn thiện các dự án bất động sản, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề khác

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

**THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN PKF-TTG**



**Nguyễn Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2305-2023-330-1

Địa chỉ: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		322.638.830.979	257.718.745.348
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.625.933.162	12.674.706.591
Tiền	111	5.1	2.625.933.162	12.674.706.591
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		297.357.133.260	231.506.231.898
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	29.800.887.862	24.981.479.246
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	252.627.649.722	208.049.945.608
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	22.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(7.071.404.324)	(6.525.192.956)
Hàng tồn kho	140		8.684.176.204	2.674.060.361
Hàng tồn kho	141	5.7	8.684.176.204	2.674.060.361
Tài sản ngắn hạn khác	160		13.971.588.353	10.863.746.498
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.14	77.188.190	38.327.266
Thuế GTGT được khấu trừ	162		12.514.666.655	10.525.312.971
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.13	1.379.733.508	300.106.261
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.110.016.580.572	1.167.024.370.361
Các khoản phải thu dài hạn	210		308.543.107.785	383.543.107.785
Phải thu dài hạn khác	215	5.5	308.543.107.785	383.543.107.785
Tài sản cố định	220		18.190.092.674	19.031.924.086
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	18.174.198.432	19.010.998.592
- Nguyên giá	222		34.103.649.642	33.725.086.679
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.929.451.210)	(14.714.088.087)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	15.894.242	20.925.494
- Nguyên giá	228		122.500.000	122.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.605.758)	(101.574.506)
Bất động sản đầu tư	240	5.10	4.293.062.482	4.364.881.948
- Nguyên giá	241		6.605.445.474	6.605.445.474
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.312.382.992)	(2.240.563.526)
Tài sản dở dang dài hạn	250	5.11	748.479.510.226	712.341.338.889
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		748.479.510.226	712.341.338.889
Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	19.989.745.973	35.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		19.989.745.973	35.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	270		10.521.061.432	12.743.117.653
Chi phí trả trước dài hạn	271	5.14	-	228.295.062
Lợi thế thương mại	279		10.521.061.432	12.514.822.591
TỔNG TÀI SẢN	280		1.432.655.411.551	1.424.743.115.709

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Mẫu số B 01 – DN/HN

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		702.727.135.768	679.911.132.842
Nợ ngắn hạn	310		443.074.110.562	343.698.417.280
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	19.314.290.382	6.219.122.489
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.19	2.702.093.908	5.639.401
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.13	249.582.852.179	237.785.959.883
Phải trả người lao động	315		525.844.068	512.540.090
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	31.818.452	31.818.452
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	5.16	123.929.153	125.354.545
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	-	3.200.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	170.793.282.420	95.817.982.420
Nợ dài hạn	330		259.653.025.206	336.212.715.562
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		35.024.231.619	35.024.231.619
Chi phí phải trả dài hạn	334	5.15	11.889.808.320	11.889.808.320
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	5.16	3.588.985.267	3.648.675.623
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.18	209.150.000.000	285.650.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		729.928.275.783	744.831.982.867
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	729.928.275.783	744.831.982.867
Vốn góp của chủ sở hữu	411		689.876.610.000	689.876.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		689.876.610.000	689.876.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		65.711.978.000	65.711.978.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(65.257.470.281)	(49.416.483.015)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		(49.416.483.015)	(27.945.669.426)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(15.840.987.266)	(21.470.813.589)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		39.597.158.064	38.659.877.882
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.432.655.411.551	1.424.743.115.709

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HĐQT
(Ký, họ tên, đóng dấu)

PHẠM THANH TÙNG

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Mẫu số B 02 – DN/HN

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

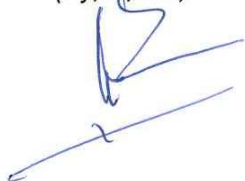
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	198.586.744.747	134.504.394.305
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		198.586.744.747	134.504.394.305
Giá vốn hàng bán	11	6.2	187.993.921.687	126.736.003.410
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.592.823.060	7.768.390.895
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	2.431.846	635.737.406
Chi phí tài chính	23	6.4	940.393.161	599.506.988
Trong đó: Chi phí lãi vay	24	6.4	940.393.161	599.506.988
Chi phí bán hàng	25	6.5	1.893.955.352	628.008.488
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	7.461.087.716	7.504.459.774
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(10.254.027)	(10.007.655)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		289.564.650	(337.854.604)
Thu nhập khác	31	6.6	-	1.001.259.259
Chi phí khác	32	6.7	15.193.271.734	144.818.785
Lợi nhuận khác	40		(15.193.271.734)	856.440.474
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(14.903.707.084)	518.585.870
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(77.536.271)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(14.903.707.084)	596.122.141
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(15.840.987.266)	(655.256.268)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		937.280.182	1.251.378.409
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	(230)	(9)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)


ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)


ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HĐQT
(Ký, họ tên, đóng dấu)

**PHẠM THANH TÙNG**

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(14.903.707.084)	518.585.870
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.285.975.000	6.093.319.391
Các khoản dự phòng	03		546.211.368	(554.428.500)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05		7.822.181	(625.729.751)
Chi phí lãi vay	06		940.393.161	599.506.988
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(10.123.305.374)	6.031.253.998
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.298.906.339	(94.551.036.536)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(42.148.287.180)	(24.484.059.139)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		27.540.702.926	8.294.953
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		189.434.138	(675.476.997)
Chi phí đi vay đã trả	14		(943.993.161)	(661.264.203)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(765.000.000)	(4.912.137)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(19.951.542.312)	(114.337.200.061)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(378.562.963)	(1.649.852.551)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	276.000.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	(138.000.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(15.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		15.000.000.000	15.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.431.846	635.737.406
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.623.868.883	136.985.884.855

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		82.161.900.000	55.095.761.236
Tiền trả nợ gốc vay	34		(86.883.000.000)	(40.675.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.721.100.000)	14.420.161.236
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(10.048.773.429)	37.068.846.030
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.674.706.591	7.794.104.640
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.625.933.162	44.862.950.670

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)


ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)


ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HĐQT
(Ký, họ tên, đóng dấu)

**PHẠM THANH TÙNG**

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực: Kinh doanh cho thuê bất động sản và kinh doanh xăng dầu.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại là: Kinh doanh cho thuê bất động sản và kinh doanh xăng dầu.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026.

1.7. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở tại: Tòa nhà AAV Group, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có công ty con và các đơn vị hạch toán phụ thuộc, cụ thể như sau:

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

Công ty có các Công ty con sau:

Công ty con	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP AAV Land	Kinh doanh bất động sản	76,96%	76,96%
Công ty CP Phát triển Huy Ngân	Kinh doanh xăng dầu	80%	80%

Công ty có các Công ty liên doanh, liên kết sau:

Công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP trồng rừng AAV	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	40%	40%

Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 46 người (tại ngày 31/12/2025 là: 43 người)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN VÀ GIẢI ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Công ty được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Nhóm Công ty/Tập đoàn cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Công ty, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

2.3. Giả định cơ sở hoạt động liên tục

Tại thời điểm 30/06/2026, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 380.088.304.789 VND, lũy kế là 65.257.470.281 VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Ban lãnh đạo Công ty cam kết tiếp tục đẩy mạnh phát triển, hoàn thiện các dự án bất động sản, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

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

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

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con;

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

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

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

4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định vô hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 - 05 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

Nếu Công ty có bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê thì trình bày đoạn sau:

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

4.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty, và chủ yếu là chi phí thuê cơ sở hạ tầng, chi phí bảo hiểm, công cụ dụng cụ, bao bì chuyển đổi, và các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn và ngắn hạn khác. Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ được căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí tương ứng với khả năng tạo ra lợi ích kinh tế từ các chi phí này.

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

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải trả cho người bán của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4.11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ trừ trường hợp các khoản chi phí đi vay đó được tính vào (vốn hóa) giá trị tài sản do có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản hoặc sản xuất các tài sản dở dang khi có đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại chuẩn mực chi phí đi vay.

4.13. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

4.14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

4.15. Thuế***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

Công ty áp dụng việc kê khai và tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ kế toán là chi phí thuế thu nhập hiện hành.

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

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

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

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

4.16. Doanh thu

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

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

4.17. Giá vốn hàng bán

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

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

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4.18. Chi phí hoạt động tài chính

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

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

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

4.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập trong năm) với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

4.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Đ
V
N

AAV GROUP
UP
19038

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
Tiền mặt	2.141.464.277	2.861.351.417
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	484.468.885	9.813.355.174
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	71.831.733	13.764.027
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	254.620.210	2.497.295.131
- Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	42.053.588	3.990.443.442
- Ngân hàng TMCP Quân đội	100.488.597	3.295.170.699
- Ngân hàng khác	15.474.757	16.681.875
Cộng	2.625.933.162	12.674.706.591

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

5.2. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu (i)	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu (i)
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (*)	20.000.000.000	19.989.745.973	(*)	35.000.000.000
+ Công ty CP Trồng rừng AAV	20.000.000.000	19.989.745.973	(*)	20.000.000.000
+ Công ty CP Xăng dầu APP 1 Thanh Hóa	-	-	(*)	15.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	19.989.745.973	(*)	35.000.000.000

(i) Giá trị ghi sổ Theo phương pháp vốn chủ sở hữu của hai công ty liên kết trên được lập dựa trên báo cáo tài chính của công ty đó tại ngày 30/06/2026.

(*) 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 hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động kinh doanh chính
	Địa chỉ				
Công ty CP Trồng rừng AAV	85 Nguyễn Khang, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội	40%	40%		Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

5.3. Phải thu khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	29.800.887.862	(3.938.785.824)	24.981.479.246	(3.392.574.456)
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Giao thông Vận tải	2.763.413.000	(2.763.413.000)	2.763.413.000	(2.763.413.000)
- Ban Quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng cơ bản Thị xã Chí Linh	20.686.046	(20.686.046)	4.398.389.522	(20.686.046)
- Công ty TNHH MTV Triệu Phú	2.510.135.426	-	2.016.045.380	-
- Công ty TNHH Lâm Hiền Anh	1.363.422.720	-	1.552.621.900	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại HTP	1.169.959.380	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Cường Thành	3.573.295.220	-	-	-
- Công ty TNHH Vận tải thủy Quý Trang	2.702.000.000	-	-	-
- Các khách hàng khác	15.697.976.070	(1.154.686.778)	14.251.009.444	(608.475.410)
Cộng	29.800.887.862	(3.938.785.824)	24.981.479.246	(3.392.574.456)

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

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

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
- Công ty TNHH Minata Việt Nam (*)	155.050.000.000	-	105.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tân Dương (*)	52.717.600.000	-	52.717.600.000	-
- Công ty TNHH Đức Tùng HD (*)	25.495.445.000	-	25.495.445.000	-
- Các khách hàng khác	19.364.604.722	(3.132.618.500)	24.836.900.608	(3.132.618.500)
Cộng	252.627.649.722	(3.132.618.500)	208.049.945.608	(3.132.618.500)

(*) Đây là khoản tạm ứng thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh (Nay là phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng) theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1508/2025/HEXD/AAV-MINATA ngày 15/08/2025 với giá trị tạm ứng 54.000.000.000 đồng.

+ Đây là khoản tạm ứng trước nhà thầu thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, Phường Chu Văn An, Thành phố Hải Phòng theo hợp đồng kinh tế số 01GX1/2026/HĐKT ngày 12/06/2026 với giá trị tạm ứng 35.000.000.000 đồng

+ Đây là khoản tạm ứng xây dựng công trình Khu chung cư kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở tại phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng theo HĐ 2312/2025/HĐKT ngày 23/12/2025 với giá trị tạm ứng 66.050.000.000 đồng

(**) Đây là khoản ứng trước nhà thầu thi công các hạng mục đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, kè đá thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu. Theo biên bản làm việc ngày 07/02/2024 giữa Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tân Dương và Công ty CP AAV Group, hai bên đã tiến hành xác nhận khối lượng thi công đã đạt 75% giá trị khối lượng các hạng mục theo hợp đồng đã ký kết

(***) Đây là khoản ứng trước cho nhà thầu thi công hạng mục điện thuộc dự án Yết Kiêu. Theo Biên bản làm việc ngày 31 thán 12 năm 2023 giữa Công ty TNHH Đức Tùng HD và Công ty Cổ phần AAV Group, hai bên đã tiến hành xác nhận khối lượng thi công đã đạt 70% giá trị khối lượng các hạng mục theo hợp đồng đã ký kết. Ngày 10/3/2025 Công ty TNHH Đức Tùng HD đã thực hiện ký xuất hóa đơn theo biên bản nghiệm thu ngày 10/3/2025.

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

5.5. Phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	22.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Tạm ứng	17.000.000.000	-	-	-
+ Bà Đỗ Thị Thuận Yến	6.000.000.000	-	-	-
+ Ông Đỗ Văn Hùng	3.000.000.000	-	-	-
+ Bà Lê Thị Thúy Hoàn	4.000.000.000	-	-	-
+ Bà Bùi Thị Duyên	4.000.000.000	-	-	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh:	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Vận tải Dầu khí Thanh Huyền	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Dài hạn	308.543.107.785	-	383.543.107.785	-
- Đặt cọc, ký quỹ ký cược	3.543.107.785	-	3.543.107.785	-
- Phải thu từ hợp tác kinh doanh:	305.000.000.000	-	380.000.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô (*)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn (*)	115.000.000.000	-	150.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế (**)	100.000.000.000	-	140.000.000.000	-
Cộng	330.543.107.785	-	388.543.107.785	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.5. Phải thu khác (Tiếp)

- (*) Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 186/2025/NQ/ĐHĐCĐ-LAND ngày 18/6/2025 và hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 256/2025/Land-THĐ ngày 25/06/2025 với Công ty CP AAV LAND về việc Hợp tác Đầu tư Xây dựng Dự án Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Can Lộc tại xã Thiên Lộc và Thị trấn ghen, Huyện Can Lộc, Tỉnh Hà Tĩnh (Nay là xã Can Lộc, Tỉnh Hà Tĩnh).
- Hai bên góp vốn hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ: Công ty CP Đầu tư Tân Hà Đô góp 40.165.288.000 đồng (chiếm 28,7% tổng mức đầu tư); Công ty CP AAV Land góp 90.000.000.000 đồng (chiếm 71,3% tổng mức đầu tư).
- Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ vốn thực góp.
- Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ vốn thực góp.
- Thông tin dự án theo Quyết định phê duyệt dự án số 3576/QĐ/UBND ngày 22/10/2020:
- + Tổng mức đầu tư: 140.165.288.000 đồng
- + Mục tiêu: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp huyện Can Lộc với hạ tầng, kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đạt tiêu chuẩn theo hình thức xã hội hóa đầu tư nhằm hình thành cụm công nghiệp tập trung đa ngành nghề, thu hút đầu tư các dự án, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tăng thu nhập cho người lao động và tăng thu ngân sách, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường, phòng chống cháy nổ.
- + Thời gian hoạt động dự án: 50 năm.
- (**) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1006/2025/NQ/HĐQT-AAV ngày 10/06/2025 và Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 1008/2025/AAV - NS ngày 10/06/2025 với Công ty CP AAV Group về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu nhà ở Ngọc Sơn, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương (Nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hải Phòng). Thông tin hợp tác cụ thể như sau:
- + Mục tiêu: Đáp ứng nhu cầu về nhà ở và hoạt động dịch vụ khác cho một bộ phận nhân dân có nhu cầu; đẩy nhanh quá trình phát triển đô thị theo hướng tập trung và hiện đại.
- + Tổng mức đầu tư: 499.362.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ góp Công ty CP AAV Group là 150 tỷ đồng (chiếm 30,03% Tổng mức đầu tư); Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn là 349.362.000.000 đồng (chiếm 69,97% tổng mức đầu tư).
- + Phân chia lợi nhuận: Theo tỷ lệ góp vốn đầu tư vào dự án.
- + Thời gian xây dựng hoàn thành: đến hết ngày 30/06/2027.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.5. Phải thu khác (Tiếp)

- + Tính đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, trên cơ sở diện tích đất giao theo quy định của UBND tỉnh, nhà đầu tư đã phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan thực hiện bồi thường GPMB và được bàn giao đất ngoài thực địa để thực hiện dự án với tổng diện tích đất được bàn giao (2 đợt) là 125.806,7 m²/126.401 m² (đạt 99,53%).
- (***) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0710-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR ngày 07/10/2021 với Công ty CP AAV Group về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng "Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên" tại Thị trấn Tứ Kỳ, Huyện Tứ Kỳ, Tỉnh Hải Dương (cũ) (Nay là xã Tứ Kỳ, Thành phố Hải Phòng). Thông tin cụ thể dự án như sau:
 - + Tổng diện tích dự án là 47.065 m², tổng diện tích được phép kinh doanh 16.240 m².
 - + Tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 475 tỷ đồng, trong đó Công ty CP AAV Group góp 35% tổng vốn đầu tư (tương ứng số tiền 166.250.000.000 đồng), Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế góp 65% tổng vốn đầu tư (tương ứng số tiền 308.750.000.000 đồng).
 - + Phân chia lợi nhuận: Căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của các bên tại thời điểm phân chia.
 - + Theo Quyết định số 2747/QĐ-UBND của tỉnh Hải Dương ngày 29/06/2025 về gia hạn tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án trước ngày 31/12/2025.
- Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thành 100% hạ tầng kỹ thuật, tổng số căn đã xây dựng xong và hoàn thiện thô mặt ngoài là 44 căn trong đó có 26 căn liền kề và 18 căn dịch vụ thương mại. Kế hoạch trong năm 2026 sẽ có thành phẩm để bán ra thị trường và tiếp tục hoàn thiện xây dựng các căn còn lại của dự án.
- + Công ty đang hoàn thiện các thủ tục để đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 25/6/2025 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư Cầu Yên, Thị trấn Tứ Kỳ, kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/6/2025. Ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2747/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án.

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

5.6. Nợ xấu

	Giá gốc VND	Cuối kỳ Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Đầu kỳ Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán						
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Giao thông Vận tải	2.763.413.000	-	(2.763.413.000)	2.763.413.000	-	(2.763.413.000)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng An Thành Phát	2.150.000.000	-	(2.150.000.000)	2.150.000.000	-	(2.150.000.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Phúc	412.618.500	-	(412.618.500)	412.618.500	-	(412.618.500)
- Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Tài Lộc	416.833.480	125.050.044	(291.783.436)	416.833.480	208.416.740	(208.416.740)
- Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Trường Thịnh Phát	318.089.530	95.426.859	(222.662.671)	318.089.530	159.044.765	(159.044.765)
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Hiền	326.685.560	98.005.668	(228.679.892)	326.685.560	163.342.780	(163.342.780)
- Các đối tượng khác	1.178.630.016	176.383.191	(1.002.246.825)	746.028.296	77.671.125	(668.357.171)
Cộng	7.566.270.086	494.865.762	(7.071.404.324)	7.133.668.366	608.475.410	(6.525.192.956)

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

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

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

5.7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
- Hàng hóa	8.684.176.204	-	2.674.060.361	-
Cộng	8.684.176.204	-	2.674.060.361	-

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	17.971.722.844	1.079.703.545	11.642.453.349	2.953.206.941	78.000.000	33.725.086.679
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	378.562.963	378.562.963
Số dư cuối kỳ	17.971.722.844	1.079.703.545	11.642.453.349	2.953.206.941	456.562.963	34.103.649.642
HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	(6.205.430.419)	(725.011.484)	(5.141.006.873)	(2.624.872.644)	(17.766.667)	(14.714.088.087)
- Khấu hao trong kỳ	(256.866.264)	(38.416.662)	(706.083.268)	(201.551.778)	(12.445.151)	(1.215.363.123)
Số dư cuối kỳ	(6.462.296.683)	(763.428.146)	(5.847.090.141)	(2.826.424.422)	(30.211.818)	(15.929.451.210)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	11.766.292.425	354.692.061	6.501.446.476	328.334.297	60.233.333	19.010.998.592
Tại ngày cuối kỳ	11.509.426.161	316.275.399	5.795.363.208	126.782.519	426.351.145	18.174.198.432
Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 5.889.365.047 đồng.						

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	32.500.000	90.000.000	122.500.000
Số dư cuối kỳ	<u>32.500.000</u>	<u>90.000.000</u>	<u>122.500.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu kỳ	(26.507.839)	(75.066.667)	(101.574.506)
- Khấu hao trong kỳ	(2.031.252)	(3.000.000)	(5.031.252)
Số dư cuối kỳ	<u>(28.539.091)</u>	<u>(78.066.667)</u>	<u>(106.605.758)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>5.992.161</u>	<u>14.933.333</u>	<u>20.925.494</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>3.960.909</u>	<u>11.933.333</u>	<u>15.894.242</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 54.000.000 đồng.

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
Số dư cuối kỳ	1.722.214.000	4.883.231.474	6.605.445.474
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	(522.826.673)	(1.717.736.853)	(2.240.563.526)
- Khấu hao trong kỳ	(18.813.918)	(53.005.548)	(71.819.466)
Số dư cuối kỳ	(541.640.591)	(1.770.742.401)	(2.312.382.992)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	1.199.387.327	3.165.494.621	4.364.881.948
Tại ngày cuối kỳ	1.180.573.409	3.112.489.073	4.293.062.482

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

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

5.11. Tài sản dở dang dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá đánh giá lại (VND)	Giá gốc (VND)	Giá đánh giá lại (VND)	Giá gốc (VND)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	748.479.510.226	748.479.510.226	712.341.338.889	712.341.338.889
- Dự án Yết Kiêu (*)	429.879.473.034	429.879.473.034	396.614.870.277	396.614.870.277
- Dự án Côn Sơn (**)	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909	4.987.854.909
- Dự án Trần Hưng Đạo (***)	306.065.086.351	306.065.086.351	303.336.397.178	303.336.397.178
- Dự án công trình tòa nhà 13 tầng Việt Hòa (****)	7.022.971.915	7.022.971.915	6.878.092.508	6.878.092.508
- Các dự án khác	524.124.017	524.124.017	524.124.017	524.124.017
Cộng	748.479.510.226	748.479.510.226	712.341.338.889	712.341.338.889

(*) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng). Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Đã có 12 hạng mục của dự án đang triển khai thi công: Hạng mục san nền đạt 90%; Đường giao thông đạt 85%; Trồng cây xanh, thảm cỏ (cây xanh vỉa hè) đạt 80%; Thoát nước mưa đạt 85%; Thoát nước thải 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%; Trạm xử lý nước thải đạt 95%; Đào hố, đổ đất màu, xây hồ trồng cây, đường dạo (cây xanh tập trung) đạt 40%. Còn 02 hạng mục chưa triển khai thi công: Đường 22kV và trạm biến áp; Kênh T1, T2 và hai cầu qua kênh T1.

(**) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (cũ). 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.11 Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp)

(***) 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 chủ trương điều báo nộp tiền thuê đất và thuế sử dụng đất. Ngày 16/04/2024 UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1461/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thành phố Chí Linh (Theo Quyết định dự án gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến 30/09/2026). Ngày 19/03/2025, đơn vị đã thực hiện nộp 12.494.454.000 đồng tiền đền bù Giải phóng mặt bằng theo CV số 109/CV-HĐGPMB ngày 19/03/2025 và hoàn thành nghĩa vụ GPMB cho dự án này.

(****) Đây là chi phí xây dựng công trình toà nhà 13 tầng Việt Hòa.

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

5.12. Phải trả người bán

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sơn Hà ĐT	1.862.101.240	3.717.500.000
- Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Xăng dầu Thiên Phúc	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Nam Định	10.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thái An Group	3.205.405.700	-
- Công ty Cổ phần Phát triển nền móng và xây dựng hạ tầng QT	942.259.504	-
- Công ty TNHH Mai Hạnh	520.122.000	-
- Các khoản khác	784.401.938	501.622.489
Cộng	19.314.290.382	6.219.122.489

5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu kỳ VND	Phải nộp đầu kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Phải thu cuối kỳ VND	Phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	22.162.831	8.605.179.568	8.627.342.399	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	290.739.595	234.241.219	-	1.313.868.466	1.370.366.842	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.366.666	24.472.030	44.925.600	52.120.223	9.366.666	17.277.407
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	195.467.952.501	10.086.000	3.142.710.286	-	192.335.328.215
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	42.037.131.302	15.193.115.255	-	-	57.230.246.557
Cộng	300.106.261	237.785.959.883	23.853.306.423	13.136.041.374	1.379.733.508	249.582.852.179

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

5.14. Chi phí trả trước

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Ngắn hạn	77.188.190	38.327.266
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	13.656.521	5.432.099
- Chi phí bảo hiểm	8.156.669	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	55.375.000	32.895.167
Dài hạn	-	228.295.062
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	22.920.062
- Chi phí khác	-	205.375.000
Cộng	77.188.190	266.622.328

5.15. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
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
Dài hạn	11.889.808.320	11.889.808.320
- Trích trước chi phí dự án Việt Hòa (*)	11.889.808.320	11.889.808.320
Cộng	11.921.626.772	11.921.626.772

(*) Công ty CP AAV LAND theo dõi và trích trước phần giá vốn của dự án Việt Hòa. Công ty đã ghi nhận doanh thu từ năm 2014 đến năm 2018 và phần giá vốn trích trước này tương ứng với dự toán theo từng hạng mục tương ứng với phần doanh thu đã ghi nhận. Khi các hạng mục công trình được nghiệm thu và có hóa đơn về sẽ ghi giảm phần trích trước này.

5.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	123.929.153	125.354.545
- Doanh thu nhận trước (*)	123.929.153	125.354.545
b) Dài hạn	3.588.985.267	3.648.675.623
- Doanh thu nhận trước (*)	3.588.985.267	3.648.675.623
Cộng	3.712.914.420	3.774.030.168

(*) Theo các hợp đồng cho thuê Kiốt đơn vị thu tiền 1 lần cho cả quá trình và đã thực hiện xuất hóa đơn, bao gồm 57 Kiốt có thời gian thuê từ 45 năm đến 50 năm.

5.17. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Ngắn hạn	-	3.200.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	3.200.000.000
Cộng	-	3.200.000.000

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

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

5.18. Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	170.793.282.420	170.793.282.420	148.761.900.000	73.786.600.000	95.817.982.420	95.817.982.420
Vay ngắn hạn ngân hàng	23.248.700.000	23.248.700.000	45.441.900.000	46.986.600.000	24.793.400.000	24.793.400.000
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nam Định (1)	90.200.000	90.200.000	-	93.800.000	184.000.000	184.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Định (2)	11.066.000.000	11.066.000.000	16.790.000.000	19.690.000.000	13.966.000.000	13.966.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nam Định (3)	12.092.500.000	12.092.500.000	28.651.900.000	27.202.800.000	10.643.400.000	10.643.400.000
Vay cá nhân	71.044.582.420	71.044.582.420	26.820.000.000	26.800.000.000	71.024.582.420	71.024.582.420
Vay dài hạn đến hạn trả	76.500.000.000	76.500.000.000	76.500.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	76.500.000.000	76.500.000.000	76.500.000.000	-	-	-
Vay dài hạn	209.150.000.000	209.150.000.000	-	76.500.000.000	285.650.000.000	285.650.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	209.150.000.000	209.150.000.000	-	76.500.000.000	285.650.000.000	285.650.000.000
Cộng	379.943.282.420	379.943.282.420	148.761.900.000	150.286.600.000	381.467.982.420	381.467.982.420

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.18. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp)

(1) Hợp đồng tín dụng số NAD.DN.3250.131221 ngày 15/12/2021 với Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nam Định số tiền vay là 910.000.000 đồng. Mục đích: Cho vay mua xe ô tô con Hyundai SantaFe 2.2D Premium thế chấp bằng chính xe mua. Thời hạn: 60 tháng. Lãi suất: 12,6%/ năm.

(2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Định theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/14479281/HĐTD ngày 22/12/2025, hạn mức 29.500.000.000 đồng, thời hạn vay đến hết ngày 18/12/2026. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C.

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Nam Định theo hợp đồng tín dụng số 418415.26.776.18062011.TD ngày 10/06/2026, hạn mức 40.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến hết ngày 08/06/2027. Mục đích vay để phục vụ hoạt động kinh doanh xăng dầu. Tài sản đảm bảo gồm:

- Bất động sản tại TDP số 3, Thị Trấn Cồn, Huyện Hải Hậu, Tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: CH 50793; Cơ quan cấp: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định; Cấp ngày: 20/07/2017 cho ông Nguyễn Mạnh Tuyền.

- Bất động sản tại xóm 1, Xã Hải Tây, Huyện Hải Hậu, Tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: DD 734860; Cơ quan cấp: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định; Cấp ngày: 24/05/2022 cho ông Nguyễn Văn Bính và bà Nguyễn Thị Hiền.

- Bất động sản tại TDP số 3, Thị Trấn Cồn, Huyện Hải Hậu, Tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: CO 810254; Cơ quan cấp: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định; Cấp ngày: 28/03/2019 cho ông Nguyễn Văn Nghĩa và bà Phạm Thị Sen.

(4) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT106-AAV GROUP ngày 10/10/2025. Hạn mức đầu tư: 300.000.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí tiền sử dụng đất thuộc Dự án Khu dân cư Phí Đông, Đường Yết Kiêu, Thị xã Chí Linh - Giai đoạn 1 (cũ). Thời hạn: 42 tháng. Thời gian ân hạn: không quá 30/09/2026. Lãi suất: Thả nổi.

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

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026

của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

5.19. Người mua trả tiền trước

	Cuối kỳ (VND)	Đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	2.702.093.908	5.639.401
- Công ty TNHH Vận tải Thủy Hoàng Quân	1.483.710.880	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Biển Phú Hưng	716.015.300	-
- Người mua trả tiền trước khác	502.367.728	5.639.401
Dài hạn	35.024.231.619	35.024.231.619
- Người mua trả tiền trước dự án Yết Kiêu Cộng	35.024.231.619	35.024.231.619
	37.726.325.527	35.029.871.020

5.20. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số đầu năm trước	689.876.610.000	65.711.978.000	(27.945.669.426)	38.574.723.132	766.217.641.706
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	(21.470.813.589)	484.985.156	(20.985.828.433)
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(399.830.406)	(399.830.406)
Số cuối năm trước	689.876.610.000	65.711.978.000	(49.416.483.015)	38.659.877.882	744.831.982.867
Số đầu kỳ	689.876.610.000	65.711.978.000	(49.416.483.015)	38.659.877.882	744.831.982.867
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(15.840.987.266)	937.280.182	(14.903.707.084)
Số cuối kỳ	689.876.610.000	65.711.978.000	(65.257.470.281)	39.597.158.064	729.928.275.783

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu

	Cuối kỳ CP	Đầu kỳ CP
- 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 được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu thường	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu thường	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	198.525.628.999	134.440.639.018
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	61.115.748	63.755.287
Cộng	198.586.744.747	134.504.394.305

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	187.922.102.221	126.664.183.944
- Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	71.819.466	71.819.466
Cộng	187.993.921.687	126.736.003.410

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.431.846	635.737.406
Cộng	2.431.846	635.737.406

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí lãi vay	940.393.161	599.506.988
Cộng	940.393.161	599.506.988

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	7.461.087.716	7.504.459.774
- Chi phí nhân viên quản lý	1.637.964.699	1.212.270.708
- Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	185.603.616	162.464.027
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.145.492.757	1.713.075.877
- Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	546.211.368	(554.428.500)
- Thuế, phí và lệ phí	-	21.121.258
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.386.261.222	386.797.988
- Chi phí bằng tiền khác	565.792.895	345.670.614
- Lợi thế thương mại	1.993.761.159	4.217.487.802
Các khoản chi phí bán hàng	1.893.955.352	628.008.488
- Chi phí nhân viên	1.496.666.939	463.545.264
- Chi phí khấu hao TSCĐ	74.901.618	90.936.246
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	322.386.795	73.526.978
Cộng	9.355.043.068	8.132.468.262

6.6. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Thu nhập từ hợp tác kinh doanh	-	1.000.000.000
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.259.259
Cộng	-	1.001.259.259

6.7. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Truy thu, chậm nộp phạt tiền thuế	15.193.271.734	144.818.785
Cộng	15.193.271.734	144.818.785

6.8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(15.840.987.266)	(655.256.268)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	68.987.661	68.987.661
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(230)	(9)

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	185.603.616	162.464.027
Chi phí nhân công	3.134.631.638	1.675.815.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.285.975.000	1.875.831.589
Thuế, phí và lệ phí	-	24.121.258
Lợi thế thương mại	1.993.761.159	4.217.487.802
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.708.648.017	18.156.853.553
Chi phí khác bằng tiền	565.792.895	344.790.614
Cộng	10.874.412.325	26.457.364.815

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Điều hành Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7.2. Thông tin về các bên liên quan

Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện tại các phụ biểu đính kèm. Cụ thể như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hà Đô

Công ty cổ phần Phát triển Phụ gia và Sản phẩm Dầu mỡ (APP)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế

Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn

Ông Phan Văn Hải

Mối quan hệ

- 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

- 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 mỡ đến 16/04/2025.

- Ông Phạm Quang Khánh - Thành viên HĐQT Công ty CP AAV Group là chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế

- Ông Phạm Thanh Tùng - Chủ tịch HĐQT Công ty CP AAV Goup là Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế

- Ông Phạm Quang Khánh - Thành viên HĐQT Công ty CP AAV Group là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn

Tổng Giám đốc Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

Giao dịch với Bên liên quan

	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	90.000.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Trả tiền hợp tác kinh doanh	35.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	Trả tiền hợp tác kinh doanh	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu APP 1 Thanh Hóa	Thu hồi vốn góp Góp vốn hợp tác kinh doanh	15.000.000.000 -	- 15.000.000.000

Số dư với Bên liên quan

	Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Ngọc Sơn	Phải thu khác	115.000.000.000	150.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	Phải thu khác	100.000.000.000	140.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hà Đô	Phải thu khác	90.000.000.000	90.000.000.000

Công ty phát sinh tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của người quản lý Công ty (Hội đồng
Quản trị và Ban Điều hành) trong kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026.

	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	192.000.000	180.000.000

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

7.3. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty gồm: Lĩnh vực kinh doanh xăng dầu, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khác.

Kỳ này	Kinh doanh xăng dầu	Kinh doanh bất động sản	Cộng
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	198.525.628.999	61.115.748	198.586.744.747
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	198.525.628.999	61.115.748	198.586.744.747
Giá vốn hàng bán	187.922.102.221	71.819.466	187.993.921.687
Lợi nhuận gộp	10.603.526.778	(10.703.718)	10.592.823.060
Doanh thu hoạt động tài chính			2.431.846
Chi phí tài chính			(940.393.161)
Chi phí bán hàng			(1.893.955.352)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(7.461.087.716)
Lợi nhuận từ đầu tư vào Công ty liên kết			(10.254.027)
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			(15.193.271.734)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			(14.903.707.084)

PHẦN AAV
GROUP
080081907

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

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

7.5. Số liệu so sánh

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)



ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)



ĐẶNG THỊ TUYẾT MINH

CHỦ TỊCH HĐQT
(Ký, họ tên, đóng dấu)



PHẠM THANH TÙNG

