

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08 - 09
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 42



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat (sau đây gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình Báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0104008162 được cấp lần đầu ngày 29 tháng 06 năm 2009 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 05 tháng 03 năm 2026.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Xây lắp, dịch vụ, thương mại.

Tên tiếng anh: DUA FAT GROUP JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: ĐUA FAT GROUP., JSC

Mã chứng khoán: DFF (UpCom)

Trụ sở chính: Số 15, Liên kê 10, Khu đô thị Xa La, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, 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, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Duy Hưng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Cảnh Trung	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Trần Minh Đức	Trưởng ban	
Ông Cao Ngọc Thu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/6/2025
Bà Trần Thị Tú Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 27/6/2025
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Đỗ Quốc Phương	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hiền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm từ ngày 09/4/2025
Ông Nguyễn Trọng Tài	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 09/4/2025

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

Ông Lê Duy Hưng Chủ tịch HĐQT

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC (“MOORE AISC”) đã được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

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

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty 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 ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình soạn thảo các Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty 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 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 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.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Thay mặt Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc,



Lê Duy Hưng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: B0226021/MOOREAISHN-TC**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat được lập ngày tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Do được bổ nhiệm sau thời điểm kết thúc năm tài chính, chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê đối với một số khoản mục gồm: tiền mặt tại ngày 31/12/2025 với số dư là 388.619.842 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 793.263.786 đồng), hàng tồn kho tại ngày 31/12/2025 với số dư là 14.806.937.259 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 14.806.937.259 đồng). Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế, vì vậy chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu của số dư tiền mặt và hàng tồn kho trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.
- Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang theo dõi khoản công nợ phải thu Công ty CP Cảng Quốc tế Trung Nam Cà Ná, số tiền 180.543.624.896 đồng. Đến thời điểm kiểm toán, khoản công nợ nêu trên đã quá thời hạn thanh toán, khó có khả năng thu hồi, dự án Cảng quốc tế Trung Nam Cà Ná đang tạm dừng triển khai. Trước đó, Công ty đã thực hiện giao dịch bù trừ một phần công nợ phải thu Công ty CP Cảng Quốc tế Trung Nam Cà Ná sang Công ty Cổ phần Thương mại, Dịch vụ, Du lịch cũng đã quá thời hạn thanh toán, khó có khả năng thu hồi theo biên bản chuyển giao công nợ ba bên ngày 15 tháng 12 năm 2024, số tiền 129.934.456.020 đồng. Chúng tôi không thể đánh giá khả năng thu hồi của hai đối tượng công nợ nói trên cùng với các ảnh hưởng có thể có đến chi tiêu khác trên báo cáo tài chính.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến (tiếp theo)

- Theo nội dung đã trình bày ở Thuyết minh V.9. Tài sản dở dang dài hạn đã thể hiện số liệu chi phí lãi vay vốn hóa trong năm vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các hạng mục công trình/dự án. Chúng tôi không thể thu thập được hồ sơ thể hiện tiến độ đầu tư xây dựng, tình hình thực hiện các hạng mục tại các dự án trong năm làm căn cứ cho việc vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang trong năm. Do vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán cho nội dung nêu trên.
- Tại thời điểm 31/12/2025, chúng tôi vẫn chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận công nợ các khoản mục: Phải thu khách hàng, số tiền 192.997.286.036 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 252.252.599.612 đồng); Trả trước cho người bán, số tiền 46.281.221.238 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 48.459.805.692 đồng); Phải trả người bán, số tiền 171.527.268.899 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 184.436.579.697 đồng); Người mua trả tiền trước, số tiền 8.911.032.067 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 6.147.030.399 đồng); Vay và nợ thuê tài chính, số tiền 80.075.627.722 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 132.612.276.804 đồng). Do đó, chúng tôi chưa có đầy đủ căn cứ để đưa ý kiến về các khoản mục đó trên báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày.
- Tại thời điểm 31/12/2025, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh tổng số nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 662.284.231.050 VNĐ, lỗ lũy kế 1.287.066.535.728 VNĐ (làm âm vốn chủ sở hữu 487.066.535.728 VNĐ), tổng gốc và lãi các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán là 1.157.741.481.196 VNĐ, tổng giá trị các khoản nợ xấu đã trích dự phòng phải thu khó đòi là 708.381.371.139 VNĐ, số lượng cán bộ công nhân viên giảm đến 85% so với cùng kỳ (tại 31/12/2024, số lượng nhân viên giảm 71% so với cùng kỳ). Các nội dung này cho thấy các yếu tố chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán để khẳng định cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

Hà Nội, ngày 31 tháng 05 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Nguyễn Thanh Tùng

Phó Giám đốc

Số Giấy CNDKHNKT: 4981-2024-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHNKT: 5298-2026-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

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		2.060.501.348.054	2.310.227.820.439
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	1.042.732.820	4.360.542.034
1. Tiền	111		1.042.732.820	4.360.542.034
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.626.081.598.548	1.522.924.426.954
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.054.803.662.578	983.231.547.645
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	616.099.103.946	638.619.797.841
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	-	38.227.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	184.818.655.600	112.819.201.096
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(229.639.823.576)	(249.973.119.628)
III. Hàng tồn kho	140	V.08	433.346.215.820	757.345.892.652
1. Hàng tồn kho	141		433.346.215.820	757.345.892.652
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.800.866	25.596.958.799
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	30.800.866	542.777.632
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	25.054.181.167
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		645.236.789.520	980.773.798.234
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.263.568.488	28.259.983.557
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	2.263.568.488	28.259.983.557
II. Tài sản cố định	220		450.859.161.491	774.875.342.728
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	410.681.921.335	637.180.186.037
- Nguyên giá	222		835.352.087.247	1.042.948.932.463
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(424.670.165.912)	(405.768.746.426)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	37.261.293.511	134.779.210.046
- Nguyên giá	225		49.455.218.855	165.982.204.868
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(12.193.925.344)	(31.202.994.822)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	2.915.946.645	2.915.946.645
- Nguyên giá	228		11.299.505.004	11.299.505.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.383.558.359)	(8.383.558.359)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	183.398.535.699	161.738.313.493
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		183.398.535.699	161.738.313.493
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	-	763.851.739
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	900.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(136.148.261)
V. Tài sản dài hạn khác	260		8.715.523.842	15.136.306.717
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	8.715.523.842	15.136.306.717
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.705.738.137.574	3.291.001.618.673

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		3.192.804.673.302	3.053.171.087.870
I. Nợ ngắn hạn	310		2.722.785.579.104	2.454.516.971.653
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	280.877.072.091	518.932.616.324
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	8.911.032.067	13.925.460.885
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	4.919.211.463	18.383.826.682
4. Phải trả người lao động	314		74.882.750	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	626.584.408.733	429.605.436.803
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	377.843.307.180	42.321.400.095
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	1.423.492.200.070	1.431.264.766.114
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		83.464.750	83.464.750
II. Nợ dài hạn	330		470.019.094.198	598.654.116.217
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	200.000.000	200.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	469.819.094.198	598.454.116.217
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(487.066.535.728)	237.830.530.803
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	(487.066.535.728)	237.830.530.803
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	800.000.000.000
<i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>800.000.000.000</i>	<i>800.000.000.000</i>
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.287.066.535.728)	(562.169.469.197)
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	<i>421a</i>		<i>(562.169.469.197)</i>	<i>(99.625.425.765)</i>
<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	<i>421b</i>		<i>(724.897.066.531)</i>	<i>(462.544.043.432)</i>
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.705.738.137.574	3.291.001.618.673



Nguyễn Thu Hiền

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Thu Hiền

Kế toán trưởng



Lê Duy Hưng

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	293.613.198.711	294.137.338.472
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		293.613.198.711	294.137.338.472
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	319.157.232.455	302.406.639.079
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(25.544.033.744)	(8.269.300.607)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	21.873.986	10.103.107.614
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	712.240.216.508	240.039.266.512
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		177.094.948.626	227.084.869.106
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(12.287.876.804)	229.538.123.643
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(725.474.499.462)	(467.743.583.148)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	15.612.888.943	19.364.799.781
12. Chi phí khác	32	VI.7	15.035.456.012	14.165.260.065
13. Lợi nhuận khác	40		577.432.931	5.199.539.716
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(724.897.066.531)	(462.544.043.432)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(724.897.066.531)	(462.544.043.432)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(9.061)	(5.782)

Nguyễn Thu Hiền

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thu Hiền

Kế toán trưởng



Lê Duy Hưng

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(724.897.066.531)	(462.544.043.432)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		69.087.912.541	99.753.255.910
- Các khoản dự phòng	03		(20.328.195.301)	215.086.883.859
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		292.070.471	12.920.812.113
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		13.226.199.774	(29.467.901.972)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	177.094.948.626	227.084.869.106
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(485.524.130.420)	62.833.875.584
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(95.183.181.772)	306.338.689.538
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		323.999.676.832	34.347.002.926
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		78.770.131.094	(309.547.475.985)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		6.932.759.641	16.472.017.474
- Tiền lãi vay đã trả	14		(829.459.877)	(4.965.399.860)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(171.834.204.502)	105.478.709.677
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.979.888.625)	(1.577.366.667)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		227.946.207.554	9.446.296.296
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(73.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.227.000.000	73.500.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		758.750.988	-
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.336.924	5.552.265.205
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		264.956.406.841	13.421.194.834

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		8.500.000.000	192.096.721.491
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(104.940.011.553)	(330.269.060.385)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(120.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(96.440.011.553)	(138.292.338.894)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(3.317.809.214)	(19.392.434.383)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.360.542.034	23.752.976.417
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	1.042.732.820	4.360.542.034


Nguyễn Thu Hiền

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026


Nguyễn Thu Hiền

Kế toán trưởng

**Lê Duy Hưng**

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0104008162 được cấp lần đầu ngày 29 tháng 06 năm 2009 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 05 tháng 03 năm 2026.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: DUA FAT GROUP JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: ĐUA FAT GROUP., JSC

Mã chứng khoán: DFF (UpCom)

Trụ sở chính: Số 15, Liền kề 10, Khu đô thị Xa La, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, dịch vụ, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Mua bán và cho thuê máy móc, thiết bị công trình và phương tiện vận tải.
- Bán buôn vật liệu xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động dịch vụ, thương mại là dưới 12 tháng và đối với hoạt động xây lắp phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Công ty và Chủ đầu tư.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Dư nợ phải thu của Công ty tập trung vào một số khách hàng lớn tại các dự án Cảng Hòa Phát Dung Quất và Cảng Quốc tế Trung Nam Cà Ná. Hiện chủ đầu tư các dự án này đều đang gặp khó khăn về nguồn vốn do suy thoái chung của nền kinh tế. Vì vậy công nợ phải thu liên quan đến các dự án trên cũng gặp khó khăn trong công tác thu hồi.

6. Tổng số nhân viên đến 31/12/2025: 06 nhân viên. (31/12/2024: 41 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Theo Nghị quyết của HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat số 250605/2025/NQQ-HĐQT ngày 05/06/2025 đã thông qua việc giải thể chấm dứt hoạt động đối với Công ty con. Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể chấm dứt tồn tại với Công ty CP Công nghệ Đua Fat vào ngày 04/11/2025.

7.2. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat tại Ninh Bình (*)

Địa chỉ: Xóm 12, Xã Định Hóa, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Hoạt động chính: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi

(*) Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể chấm dứt tồn tại với Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat tại Ninh Bình vào ngày 05/12/2025.

8. 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 năm tài chính kết thúc 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**

Năm tài chính 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:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc 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 cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế 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

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.

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).

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.

- 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 tháng.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính: Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 10 năm
- Các tài sản khác	04 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. 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 ...

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 trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả người lao động, chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động. Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; chi phí lãi tiền vay; chi phí đề 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 cụ thể.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

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

Nguyên tắc ghi nhận 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 hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

1. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

2. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

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.

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 (thanh lý các khoản vốn góp 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...; 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

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. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

20. 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.

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 thì 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. 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 Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, 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**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Tiền		
Tiền mặt	388.619.842	793.263.786
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	654.112.978	3.567.278.248
Cộng	<u><u>1.042.732.820</u></u>	<u><u>4.360.542.034</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUFA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	-	-	-	900.000.000	-	(136.148.261)
- Công ty Cổ phần Công nghệ Đua Fat	-	-	-	900.000.000	-	(136.148.261)
Cộng	-	-	-	900.000.000	-	(136.148.261)

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

Thông tin chi tiết về công ty con

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Công nghệ Đua Fat	Số 30, Liền kề 10, KĐT Xa La, P. Hà Đông, TP. Hà Nội	90%	90%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

Theo Nghị quyết của HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat số 250605/2025/NQQ-HDQT ngày 05/06/2025 đã thông qua việc giải thể chấm dứt hoạt động đối với Công ty con. Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể chấm dứt tồn tại với Công ty CP Công nghệ Đua Fat vào ngày 04/11/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty CP Cảng Quốc tế Trung Nam Cà Ná	180.543.624.896	-	112.631.690.843	-
Công ty TNHH MTV Lê Đông	155.678.956.035	(77.839.478.018)	139.720.115.352	(77.839.478.018)
Công ty Cổ phần Thương mại, Dịch vụ, Du lịch	150.987.288.019	-	167.904.877.577	-
Công ty CP Thép Hòa Phát Dung Quất	97.282.420.885	-	107.964.960.172	-
Công ty CP Logistics Lê Gia	60.587.295.116	(21.539.669.061)	43.079.338.121	(21.539.669.061)
Công ty CP Nền móng Spile (*)	42.834.243.753	(29.983.970.627)	42.834.243.753	(29.983.970.627)
Các khoản phải thu khách hàng khác	366.889.833.874	(100.276.705.870)	369.096.321.827	(101.496.501.922)
Cộng	1.054.803.662.578	(229.639.823.576)	983.231.547.645	(230.859.619.628)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Lê Đông	155.678.956.035	(77.839.478.018)	139.720.115.352	(77.839.478.018)
Công ty CP Nền móng Spile (*)	42.834.243.753	(29.983.970.627)	42.834.243.753	(29.983.970.627)
Cộng	198.513.199.788	(107.823.448.645)	182.554.359.105	(107.823.448.645)

(*) Theo Nghị quyết của HĐQT số 260330/NQ-HĐQT ngày 30/03/2026, chủ tịch HĐQT công ty có trách nhiệm chỉ đạo, giám sát việc thu hồi các khoản nợ khó đòi của các công ty: Công ty cổ phần nền móng Spile, Công ty TNHH MTV Xây dựng nền móng Trung Anh, Công ty Cổ phần Xây dựng VI Việt Nam và các khoản chi phí tại công trình Cảng biển tổng hợp Cà Ná chưa được nghiệm thu. Đến thời điểm 31/12/2026, HĐQT sẽ đánh giá lại tình hình thu hồi các khoản nợ khó đòi. Đối với các khoản nợ không tiến triển trong công tác thu hồi, Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm bồi hoàn các khoản nợ đó với tổng giá trị không vượt quá số công nợ của các đối tượng nêu trên.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty TNHH Thương mại và Cơ khí Chế tạo TVL (i)	474.820.676.000	-	474.820.676.000	-
Công ty TNHH MTV 189 (ii)	55.796.067.436	-	55.796.067.436	-
Công ty TNHH MTV Long Hải (iii)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Các khoản trả trước người bán khác	55.482.360.510	-	78.003.054.405	-
Cộng	616.099.103.946	-	638.619.797.841	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Nền móng Spile	1.602.136.613	-	1.602.136.613	-
Cộng	1.602.136.613	-	1.602.136.613	-

(i) Tạm ứng cho nhà cung cấp để thực hiện đầu tư Sân tự nâng trên biển JACKUP 90M. Hiện đang hoàn thiện để cho thuê Jackup theo hợp đồng Số 0108/2025/HĐTTB-DFP-DF dự kiến triển khai trong năm 2026.

(ii) Tạm ứng cho nhà cung cấp để thực hiện đầu tư Sân tự nâng trên biển JACKUP JB40-01. Hiện đang hoàn thiện để cho thuê Jackup theo hợp đồng Số 0108/2025/HĐTTB-DFP-DF dự kiến triển khai trong năm 2026.

(iii) Tạm ứng cho nhà cung cấp để thực hiện dự án Dự án Cảng Ninh Bình.

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Logistics Lê Gia	-	-	35.000.000.000	(17.500.000.000)
Công ty TNHH Vĩnh Hóa	-	-	3.227.000.000	(1.613.500.000)
Cộng	-	-	38.227.000.000	(19.113.500.000)

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Ông Lê Duy Hưng (*)	172.962.104.301	-	-	-
Lãi cho vay	7.461.178.082	-	7.461.178.082	-
Thuế GTGT thuê tài chính	3.713.187.090	-	7.608.028.773	-
Ký cược, ký quỹ	293.713.980	-	6.775.185.722	-
Tạm ứng	44.465.715	-	673.627.505	-
Tạm ứng cho cổ đông về cổ phiếu bị bán giải chấp	-	-	90.000.000.000	-
Các khoản khác	344.006.432	-	301.181.014	-
Cộng	184.818.655.600	-	112.819.201.096	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	2.263.568.488	-	28.259.983.557	-
Cộng	2.263.568.488	-	28.259.983.557	-

(*) Đây là phần giá trị đầu tư công trình Trung Nam Cà Ná đã lâu chưa được chủ đầu tư nghiệm thu do chủ đầu tư khó khăn về mặt tài chính. Theo Nghị quyết của HĐQT số 260330/NQ-HĐQT ngày 30/03/2026, ông Lê Duy Hưng có trách nhiệm chỉ đạo, giám sát việc thu hồi giá trị phần công trình còn lại, đến thời điểm 31/12/2026, công ty sẽ đánh giá lại tình hình nghiệm thu với chủ đầu tư và công tác thu hồi các khoản nợ, nếu không có tiến triển trong công tác nghiệm thu và thu hồi các khoản nợ ông Lê Duy Hưng có trách nhiệm bồi hoàn các khoản trên.

7. Nợ khó đòi

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Phải thu khách hàng	708.381.371.139	229.639.823.576	663.820.435.824	230.859.619.628
Công ty CP Cảng Quốc tế Trung Nam Cà Ná	180.543.624.896	(*)	112.631.690.843	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại, Dịch vụ, Du lịch	150.987.288.019	(*)	167.904.877.577	(*)
Công ty TNHH MTV Lê Đông	155.678.956.035	77.839.478.018	155.678.956.035	77.839.478.018
Công ty CP Nền móng Spile	42.834.243.753	29.983.970.627	42.834.243.753	29.983.970.627
Công ty Cổ phần Logistics Lê Gia	43.079.338.121	21.539.669.061	43.079.338.121	21.539.669.061
Công ty CP Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	23.002.715.409	23.002.715.409	10.351.200.376	10.351.200.376
Chi nhánh Sài Gòn - Công ty CP Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	-	-	12.651.515.033	12.651.515.033
Công ty TNHH MTV Xây dựng Nền móng Trung Anh	23.915.632.394	11.957.816.197	23.915.632.394	11.957.816.197
Các đối tượng khác	88.339.572.512	65.316.174.265	94.772.981.692	66.535.970.317
- Phải thu cho vay	-	-	38.227.000.000	19.113.500.000
Công ty Cổ phần Logistics Lê Gia	-	-	35.000.000.000	17.500.000.000
Công ty TNHH Vĩnh Hóa	-	-	3.227.000.000	1.613.500.000
Cộng	708.381.371.139	229.639.823.576	702.047.435.824	249.973.119.628

(*) Tại thời điểm lập Báo cáo, Các khoản Công nợ này đã quá hạn thanh toán, khó có khả năng thu hồi. Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi của các khoản công nợ này do chưa đánh giá được khả năng thu hồi của công nợ tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	605.787.615	-	605.787.615	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	418.539.278.561	-	742.538.955.393	-
- Hàng hóa	14.201.149.644	-	14.201.149.644	-
Cộng	433.346.215.820	-	757.345.892.652	-

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang				
- Mua sắm	153.092.880.637	-	135.484.840.675	-
<i>Sàn tự nâng trên biển JACKUP 90M</i>	86.103.209.401	-	86.103.209.401	-
<i>Sàn tự nâng trên biển JACKUP JB40-01 (i)</i>	48.967.727.355	-	34.718.630.612	-
<i>Thiết bị nâng hạ cho 6 Ponton (ii)</i>	16.781.205.699	-	13.422.262.480	-
<i>Tài sản khác</i>	1.240.738.182	-	1.240.738.182	-
- Sửa chữa	622.511.863	-	-	-
<i>Chi phí sửa chữa Sà lan SNN0102</i>	622.511.863	-	-	-
- Xây dựng cơ bản	29.683.143.199	-	26.253.472.818	-
<i>Dự án Cảng Ninh Bình (iii)</i>	29.683.143.199	-	26.253.472.818	-
Cộng	183.398.535.699	-	161.738.313.493	-

(i) Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 13.995.596.743 đồng (Lãi vay lũy kế đã vốn hóa là 47.421.690.414 đồng.)

(ii) Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 3.358.943.219 đồng (Lãi vay lũy kế đã vốn hóa là 11.381.205.699 đồng.)

(iii) Công ty được UBND tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 29/12/2020 mã số dự án 7728488826. Được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cho thuê đất theo hợp đồng thuê đất số 21 ngày 29/4/2021, thời hạn thuê hết ngày 23/7/2063:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng cảng và hệ thống sân, bãi phục vụ bốc xếp hàng hoá đóng mới, sửa chữa tàu thuyền.

- Mục tiêu dự án: Mở rộng quy mô, hình thức kinh doanh theo định hướng phát triển của công ty, tạo thêm việc làm, tăng thu cho ngân sách địa phương;

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu vực bãi bồi ven sông Đáy, tương ứng lý trình Km0 + 127 đến Km1 +526 đê Bình Minh II thuộc địa phận xã Định Hóa, tỉnh Ninh Bình;

- Tổng vốn đầu tư: 179.401.000.000 đồng (trong đó Vốn tự có: 49.401.000.000 đồng. Vốn vay 130.000.000.000 đồng;

- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 3.358.943.219 đồng (Lãi vay lũy kế đã vốn hóa là 10.039.057.213 đồng.)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10 . Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tài, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình		Cộng
						khác	
Số dư đầu năm	43.578.859.955	953.243.880.330	30.289.879.639	1.995.210.454	13.841.102.085	1.042.948.932.463	
- Mua trong năm	-	964.739.100	68.410.500	-	-	1.033.149.600	
- Thanh lý, nhượng bán	-	(205.567.472.088)	(3.062.522.728)	-	-	(208.629.994.816)	
Số dư cuối năm	43.578.859.955	748.641.147.342	27.295.767.411	1.995.210.454	13.841.102.085	835.352.087.247	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	9.728.892.600	365.184.208.196	15.359.598.505	1.851.096.981	13.644.950.144	405.768.746.426	
- Khấu hao trong năm	1.743.154.403	57.704.610.525	2.364.466.859	64.408.584	80.434.435	61.957.074.806	
- Thanh lý, nhượng bán	(41.356.159.598)	(1.699.495.722)	(1.699.495.722)			(43.055.655.320)	
Số dư cuối năm	11.472.047.003	381.532.659.123	16.024.569.642	1.915.505.565	13.725.384.579	424.670.165.912	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	33.849.967.355	588.059.672.134	14.930.281.134	144.113.473	196.151.941	637.180.186.037	
Tại ngày cuối năm	32.106.812.952	367.108.488.219	11.271.197.769	79.704.889	115.717.506	410.681.921.335	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 416.602.750.806 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.120.015.329 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	165.982.204.868	165.982.204.868
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	(116.526.986.013)	(116.526.986.013)
Số dư cuối năm	49.455.218.855	49.455.218.855
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	31.202.994.822	31.202.994.822
- Khấu hao trong năm	7.130.837.735	7.130.837.735
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	(26.139.907.213)	(26.139.907.213)
Số dư cuối năm	12.193.925.344	12.193.925.344
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	134.779.210.046	134.779.210.046
Tại ngày cuối năm	37.261.293.511	37.261.293.511

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.915.946.645	8.383.558.359	11.299.505.004
Số dư cuối năm	2.915.946.645	8.383.558.359	11.299.505.004
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	8.383.558.359	8.383.558.359
Số dư cuối năm	-	8.383.558.359	8.383.558.359
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.915.946.645	-	2.915.946.645
Tại ngày cuối năm	2.915.946.645	-	2.915.946.645

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.383.558.359 đồng

13. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	26.609.191	533.059.407
- Các khoản khác	4.191.675	9.718.225
Cộng	30.800.866	542.777.632
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.580.344.829	14.477.370.782
- Chi phí bảo hiểm	-	39.706.805
- Các khoản khác	135.179.013	619.229.130
Cộng	8.715.523.842	15.136.306.717

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	Số có khả năng trả nợ (*)
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Tăng	Giảm	Giá trị	
14. Vay và nợ thuế tài chính						
a) Vay ngân hạn						
- Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (1)	160.592.119.402		-	3.669.272.000	164.261.391.402	
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - chi nhánh Hà Nội (2)	46.623.997.445		-	-	46.623.997.445	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Thăng Long (3)	542.289.120.795		-	3.000.000.000	545.289.120.795	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (4)	125.328.135.296		-	29.696.155.506	155.024.290.802	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (5)	8.500.000.000		8.500.000.000	-	-	
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - chi nhánh Hà Nội (6)	57.738.525.200		20.723.193.680	6.721.500.000	43.736.831.520	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Thăng Long (7)	23.350.123.742		22.647.300.000	16.598.776.258	17.301.600.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (8)	2.765.370.953		1.641.174.334	1.905.046.542	3.029.243.161	
Ngân hàng TMCP Dầu tu và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thanh Xuân (9)	4.390.446.664		731.741.120	-	3.658.705.544	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thăng Long (10)	22.280.188.675		3.517.924.515	-	18.762.264.160	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (11)	104.513.728.815		79.373.688.370	-	25.140.040.445	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
Các khoản nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	17.396.495.946		-	39.967.576.510	57.364.072.456	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (12)	2.830.564.246		-	4.801.380.210	7.631.944.456	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (13)	14.565.931.700		-	35.166.196.300	49.732.128.000	
- Trái phiếu thường	307.723.947.137		-	43.349.261.247	351.073.208.384	
Cộng	1.423.492.200.070		137.135.022.019	144.907.588.063	1.431.264.766.114	
b) Vay dài hạn	450.034.544.898		-	128.635.022.019	578.669.566.917	
- Vay dài hạn	20.121.596.850		-	20.723.193.680	40.844.790.530	
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - chi nhánh Hà Nội (6)						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Thăng Long (7)	379.243.276.000		-	22.647.300.000	401.890.576.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (8)	766.792.265		-	1.641.174.334	2.407.966.599	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thanh Xuân (9)	-		-	731.741.120	731.741.120	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thăng Long (10)	-		-	3.517.924.515	3.517.924.515	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (11)	49.902.879.783		-	79.373.688.370	129.276.568.153	
- Nợ thuê tài chính dài hạn	19.784.549.300		-	-	19.784.549.300	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (13)	19.784.549.300		-	-	19.784.549.300	
Cộng	469.819.094.198		-	128.635.022.019	598.454.116.217	

(*) Công ty chưa đánh giá được khả năng thanh toán các khoản nợ vay tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUAFAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

STT	Tên ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất kỳ	Kỳ hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
(1)	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (*) VND		Theo từng giấy nhận nợ	2023-2027	Tài sản cố định	160.592.119.402	164.261.391.402
(2)	Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Hà Nội (**) VND		Theo từng giấy nhận nợ	2022-2032	Tài sản cố định	46.623.997.445	46.623.997.445
(3)	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Thăng Long (*) VND		Theo từng giấy nhận nợ	2023-2028	Tài sản cố định	542.289.120.795	545.289.120.795
(4)	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (*) VND		Theo từng giấy nhận nợ	2023-2026	Tài sản cố định	125.328.135.296	155.024.290.802
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (***) VND		12% / năm	2022-2027	Tín chấp	8.500.000.000	-
	Cộng					883.333.372.938	911.198.800.444

(*) Các khoản vay ngắn hạn trên đã được Ngân hàng đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo các đề nghị từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Duafat.

(**) Khoản nợ vay đã được Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển bán cho Công ty TNHH Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo hợp đồng mua bán nợ số 642/2023/MBN.VAMC-PGBANK. Tuy nhiên Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển vẫn được ủy quyền quản lý khoản vay này.

(***) Khoản vay này được giải ngân theo hợp đồng vay số 2511/025/HDVT/TCKT/TNG-DUAFAT ngày 25/11/2025, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 12%/năm.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

STT	Tên ngân hàng	Lãi suất kỳ	Kỳ hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
(6)	Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Hà Nội (**)	Thả nổi	2023-2027	Tài sản cố định	77.860.122.050	84.581.622.050
(7)	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long (*)	Thả nổi	2022-2032	Tài sản cố định	402.593.399.742	419.192.176.000
(8)	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (*)	Thả nổi	2023-2028	Tài sản cố định	3.532.163.218	5.437.209.760
(9)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	Thả nổi	2023-2026	Tài sản cố định	4.390.446.664	4.390.446.664
(10)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	Thả nổi	2021-2026	Tài sản cố định	22.280.188.675	22.280.188.675
(11)	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - CN Tây Hồ (*)	Thả nổi	2022-2027	Tài sản cố định	154.416.608.598	154.416.608.598
	Cộng				665.072.928.947	690.298.251.747

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)

Trong đó:

Khoản vay phải trả trong vòng 12 tháng

Khoản vay phải trả sau 12 tháng

215.038.384.049 111.628.684.830
450.034.544.898 578.669.566.917

(*) Các khoản vay dài hạn trên đã được Ngân hàng đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo các đề nghị từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat.

(**) Khoản nợ vay đã được Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển bán cho Công ty TNHH Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo hợp đồng mua bán nợ số 642/2023/MBN.VAMC-PGBANK. Tuy nhiên Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển vẫn được ủy quyền quản lý khoản vay này.

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường: gồm 2 lô trái phiếu được phát hành. Cụ thể:

- Lô trái phiếu trị giá 150.000.000.000 đồng phát hành riêng lẻ theo mệnh giá thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt, kỳ hạn 18 tháng, lãi suất cố định 11,75%/năm, ngày đến hạn 31/3/2023, mục đích phát hành: Mua vật tư, thiết bị phục vụ thi công, sản xuất kinh doanh và thanh toán cho các đơn vị thầu phụ, số dư tới 31/12/2025 là 7.723.947.137 đồng. Hiện lô trái phiếu đã được gia hạn với các trái chủ đến 15/1/2024 tuy nhiên đến thời điểm hiện tại chưa được gia hạn tiếp.
- Lô trái phiếu trị giá 300.000.000.000 đồng phát hành riêng lẻ theo mệnh giá thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt kỳ hạn 36 tháng lãi suất cố định 10,5%/năm, ngày đến hạn 31/12/2024, mục đích phát hành: Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của doanh nghiệp bao gồm nhưng không giới hạn Cảng Ninh Bình,... và đầu tư tài sản cố định, số dư tới 31/12/2025 là 300.000.000.000 đồng. Hiện lô trái phiếu chưa được gia hạn với trái chủ.

- Tài sản đảm bảo:

Mã trái phiếu DFFH2123001:

- + Hợp đồng số 29/HĐTCCP ngày 13/6/2022 thế chấp 13.200.000 cổ phần Công ty cổ phần Tập đoàn Đua Fat của ông Lê Duy Hưng;
- + Hợp đồng số 30/HĐTCCP ngày 13/6/2022 thế chấp 6.800.000 cổ phần Công ty cổ phần Tập đoàn Đua Fat của ông Lê Văn Thịnh;
- + Hợp đồng số 31/HĐTCCP ngày 13/6/2022 thế chấp 5.080.000 cổ phần Công ty cổ phần Tập đoàn Đua Fat của bà Trần Thị Hồng Nhung.

Mã trái phiếu DFFH2124002:

- + Tài sản bảo đảm 1: tối thiểu 20.923.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat, với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.
- + Tài sản bảo đảm 2: là máy móc, thiết bị,... hình thành trong tương lai từ nguồn vốn phát hành Trái phiếu và nguồn vốn khác được quy định cụ thể tại Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

Đối với tài sản đảm bảo của mã trái phiếu DFFH2123001 là cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat đều đã bị bán giải chấp toàn bộ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA F&T
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)		Loại tài sản		Giá trị nợ gốc		Thời hạn thuê		Lãi suất		31/12/2025		01/01/2025	
Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ thuê tài chính:													
STT	Hợp đồng thuê tài chính	Loại tài sản		Giá trị nợ gốc		Thời hạn thuê		Lãi suất		31/12/2025		01/01/2025	
(12)	Công ty CTTC TNHH MTV Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	Máy khoan cọc nhờ Sunward SWDM25		27.475.000.000		36 tháng		Thả nổi		2.830.564.246		7.631.944.456	
(13)	Công ty CTTC TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (**)	01 Cản trục bánh xích Hitachi Model KH180-2		1.920.000.000		36 tháng		Thả nổi		660.580.000		660.580.000	
-	Số 01.114/2021/TSC-CTTC ngày 28/09/2021	02 Cản trục bánh xích Hitachi mã CX1000		10.000.000.000		60 tháng		Thả nổi		577.796.671		3.614.040.000	
-	Số 01.051/2020/TSC-CTTC ngày 04/06/2020	02 Cản trục bánh xích nhãn hiệu ZOOMLION		4.800.000.000		48 tháng		Thả nổi		0		955.009.000	
-	Số 01.073/2022/TSC-CTTC ngày 28/6/2022	ZCC800H 8 cản trục bánh xích		32.832.000.000		48 tháng		Thả nổi		18.102.731.261		23.697.700.000	
-	Số 01.084/2022/TSC-CTTC + Phụ lục 01 ngày 19/9/2022	02 ô tô đầu kéo nhãn hiệu Hongyan		1.717.500.000		48 tháng		Thả nổi		1.255.527.000		1.255.527.000	
-	Số 01.085/2022/TSC-CTTC ngày 29/7/2022	02 SƠ MI RƠ MOOC tài nhãn hiệu Doosung		1.531.200.000		48 tháng		Thả nổi		1.112.820.000		1.112.820.000	
-	Số 01.086/2022/TSC - CTTC ngày 10/8/2022	10 cản trục bánh xích nhãn hiệu Sany SCC600A-5		41.250.003.300		60 tháng		Thả nổi		8.019.428.686		33.506.820.300	
-	Số 01.093/2022/TSC-CTTC ngày 29/7/2022	02 cản trục bánh xích nhãn hiệu Kobelco 7065-2 và 7080		6.223.200.000		48 tháng		Thả nổi		4.621.597.382		4.714.190.000	
Cộng										37.181.045.246		77.148.621.756	

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Cộng

37.181.045.246

77.148.621.756

Trang 30

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)

Trong đó:

Khoản vay phải trả trong vòng 12 tháng

Khoản vay phải trả sau 12 tháng

17.396.495.946 57.364.072.456
19.784.549.300 19.784.549.300

(*) Toàn bộ tài sản thuế tài chính đã được thanh lý theo hợp đồng số 127.24.06/CTTC-HDMB.

(**) Tất cả các khoản Nợ thuế tài chính trên đã được đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo các phụ lục hợp đồng, lịch thanh toán nợ sửa đổi bổ sung.

Loại tài sản	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thanh lý
02 Cản trục bánh xích Hitachi mã CX1000	Số 01.051/2020/TSC-CTTC ngày 04/06/2020	Số 1610/2025/ HDMB ngày 16/10/2025
08 cản trục bánh xích nhãn hiệu Sany SCC600A-5	Số 01.086/2022/TSC - CTTC ngày 10/8/2022	Số 1610/2025/ HDMB ngày 16/10/2025
02 cản trục bánh xích nhãn hiệu Sany SCC600A-5	Số 01.086/2022/TSC - CTTC ngày 10/8/2022	Số 0508/2025/HDMB-VTBL-KT ngày 05/8/2025
02 Cản trục bánh xích nhãn hiệu ZOOMLION ZCC800H	Số 01.063/2020/TSC-CTTC ngày 25/06/2020	Số 426/2025/HDMB ngày 24/11/2025

Số vay và nợ thuế tài chính quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay	206.083.054.175		372.465.610.288	
- Nợ thuế tài chính	17.350.071.151		43.130.729.648	
- Trái phiếu thường	307.723.947.137		351.073.208.384	
Cộng	531.157.072.463		626.584.408.733	429.605.436.803

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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	280.877.072.091		518.932.616.324	
SANWOAT	100.051.205.371		96.918.085.773	
Công ty CP Thiết bị và Dịch vụ TCE	24.131.552.188		44.156.442.188	
Công ty TNHH Thương mại Hợp tác Đầu tư T&C	18.869.558.451		19.836.794.051	
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại HPDP	1.934.810.379		8.024.904.120	
Công ty TNHH MTV Đông tàu Hồng Hà	13.702.487.000		13.702.487.000	
Sany International Development Limited	-		195.848.415.000	
Phải trả các đối tượng khác	122.187.458.702		140.445.488.192	
Cộng	280.877.072.091		518.932.616.324	
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Lê Đông	108.918.000		108.918.000	
Cộng	108.918.000		108.918.000	

(*) Công ty không đánh giá được khả năng trả nợ tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025.

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	3.995.033.310	3.995.033.310
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Quản lý Dự án Việt Nam	2.500.000.000	2.500.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.415.998.757	7.430.427.575
Cộng	8.911.032.067	13.925.460.885

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.982.093.542	-	1.982.093.542
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.356.483.787	(15.429.532.919)	-	2.926.950.868
- Thuế thu nhập cá nhân	27.342.895	(30.616)	17.145.226	10.167.053
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	18.383.826.682	(13.444.469.993)	20.145.226	4.919.211.463

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	626.584.408.733	429.605.436.803
Cộng	626.584.408.733	429.605.436.803

19. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	164.478.329	152.614.329
Bảo hiểm xã hội	6.428.152.366	5.630.221.277
Bảo hiểm y tế	169.082.003	88.897.616
Bảo hiểm thất nghiệp	115.381.932	100.749.710
Mượn tiền Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thái (i)	-	4.171.000.000
Ông Lê Duy Hưng (ii)	370.800.000.000	656.521.642
Ông Lê Văn Thịnh	-	13.340.605.315
Bà Trần Thị Hồng Nhung	-	16.246.703.439
Các khoản khác	166.212.550	1.934.086.767
Cộng	377.843.307.180	42.321.400.095
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	200.000.000	200.000.000
Cộng	200.000.000	200.000.000

(i) Mượn tiền của Công ty CP Thương mại Thành Thái, kỳ hạn 12 tháng, không có lãi suất, không có tài sản đảm bảo.

(ii) Các khoản công nợ phải trả các cổ đông tương ứng với dòng tiền thu được từ giao dịch bán giải chấp cổ phiếu theo mức giá được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông số 270610/2025/BBH-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025 là 15.000 đồng/cổ phiếu bị bán giải chấp. Số dư tại 31/12/2025 phản ánh khoản công nợ còn lại chưa thanh toán cho các cổ đông liên quan đến nghĩa vụ nợ nêu trên.

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	800.000.000.000	(99.625.425.765)	700.374.574.235
Lỗ trong năm trước	-	(462.544.043.432)	(462.544.043.432)
Số dư tại ngày 31/12/2024	800.000.000.000	(562.169.469.197)	237.830.530.803
Số dư tại ngày 01/01/2025	800.000.000.000	(562.169.469.197)	237.830.530.803
Lỗ trong năm nay	-	(724.897.066.531)	(724.897.066.531)
Số dư tại ngày 31/12/2025	800.000.000.000	(1.287.066.535.728)	(487.066.535.728)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Lê Duy Hưng	98.000.000.000	12,25%	377.414.000.000	47,18%
Cổ đông khác	702.000.000.000	87,75%	422.586.000.000	52,82%
Cộng	800.000.000.000	100%	800.000.000.000	100%

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

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	800.000.000.000	800.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
- Vốn góp cuối năm	800.000.000.000	800.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	80.000.000	80.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>80.000.000</i>	<i>80.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	80.000.000	80.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>80.000.000</i>	<i>80.000.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng	-	5.509.259.259
Doanh thu hợp đồng xây dựng	188.405.011.108	259.224.173.494
Doanh thu cho thuê tài sản	101.017.742.046	27.431.430.739
Doanh thu khác	4.190.445.557	1.972.474.980
Cộng	293.613.198.711	294.137.338.472

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	6.439.814.815
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	268.347.742.293	284.419.635.271
Giá vốn cho thuê tài sản	49.323.356.987	9.616.447.589
Giá vốn khác	1.486.133.175	1.930.741.404
Cộng	319.157.232.455	302.406.639.079

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.336.924	10.103.107.614
Chiết khấu thanh toán	17.537.062	-
Cộng	21.873.986	10.103.107.614

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	177.094.948.626	227.084.869.106
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.236.394.127	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	292.070.471	12.920.812.113
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) giảm giá đầu tư tài chính	5.347.024	33.585.293
Chênh lệch giá bán cổ phần khi bán giải chấp cổ phiếu (*)	527.611.456.260	-
Cộng	712.240.216.508	240.039.266.512

(*) Chênh lệch giữa giá thỏa thuận đền bù cho cổ đông theo NQ số 270610/2025/BBH-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025 và giá thị trường đã bán giải chấp của cổ phần thể chấp làm TSDB khi phát hành lô Trái phiếu DFFH2123001. Chi tiết về lô trái phiếu đã phát hành diễn giải chi tiết tại Thuyết minh số V. 14 Vay và Nợ thuê tài chính.

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	144.791.892	112.296.315
Chi phí nhân công	2.672.694.778	8.253.877.764
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.849.003.805	3.442.622.383
Chi phí dự phòng (Hoàn nhập dự phòng)	(20.333.296.052)	215.053.298.566
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.103.932	863.998.289
Chi phí khác bằng tiền	2.209.824.841	1.809.030.326
Cộng	(12.287.876.804)	229.538.123.643

6. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	19.364.794.358
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý công cụ dụng cụ	164.226.000	-
Thu nhập khác	15.448.662.943	5.423
Cộng	15.612.888.943	19.364.799.781

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	13.230.536.698	8.239.361.111
Tiền lãi và truy thu bảo hiểm	425.855.698	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	908.787.715	-
Các khoản bị phạt, lãi trả chậm	470.000.000	2.452.132.082
Chi phí khác	275.901	3.473.766.872
Cộng	15.035.456.012	14.165.260.065

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

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	804.456.210	56.537.632.816
Chi phí nhân công	4.333.159.358	15.414.527.764
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.087.912.541	99.731.769.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.978.949.238	98.576.095.988
Chi phí khác bằng tiền	10.472.132.042	7.165.743.748
Cộng	183.676.609.389	277.425.770.033

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(724.897.066.531)	(462.544.043.432)
Các khoản điều chỉnh tăng	470.000.000	496.778.923
- Chi phí không hợp lệ	470.000.000	496.778.923
Thu nhập chịu thuế TNDN	(724.427.066.531)	(462.047.264.509)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận thuần sau thuế	(724.897.066.531)	(462.544.043.432)
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(724.897.066.531)	(462.544.043.432)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	80.000.000	80.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(9.061)	(5.782)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	80.000.000	80.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	80.000.000	80.000.000

VII. 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

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

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, Hội đồng quản trị và 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 về 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.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm trước		
VND	+100	(18.922.685.614)
VND	-100	18.922.685.614
Năm nay		
VND	+100	(20.253.583.403)
VND	-100	20.253.583.403

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay 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.

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt

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 khác 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 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.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	1.423.492.200.070	469.819.094.198	-	1.893.311.294.268
Phải trả người bán, phải trả khác	651.843.284.641	200.000.000	-	652.043.284.641
Chi phí phải trả	626.584.408.733	-	-	626.584.408.733
Cộng	2.701.919.893.444	470.019.094.198	-	3.171.938.987.642
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	1.431.264.766.114	598.454.116.217	-	2.029.718.882.331
Phải trả người bán, phải trả khác	555.281.533.487	200.000.000	-	555.481.533.487
Chi phí phải trả	429.605.436.803	-	-	429.605.436.803
Cộng	2.416.151.736.404	598.654.116.217	-	3.014.805.852.621

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất, tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, hàng tồn kho, máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.14 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. 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 ngắn hạn, 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.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính dài hạn và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2025 và 31/12/2024. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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	31/12/2024	Dự phòng	31/12/2025	31/12/2024	Dự phòng
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	1.054.803.662.578	(229.639.823.576)	-	983.231.547.645	(230.859.619.628)	-
- Phải thu về cho vay	-	-	-	38.227.000.000	(19.113.500.000)	-
- Phải thu khác	10.362.466.982	-	-	132.797.528.375	-	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.042.732.820	-	-	4.360.542.034	-	-
TỔNG CỘNG	1.066.208.862.380	(229.639.823.576)		1.158.616.618.054	(249.973.119.628)	
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	1.893.311.294.268	-	-	2.029.718.882.331	-	-
- Phải trả người bán	280.877.072.091	-	-	518.932.616.324	-	-
- Phải trả khác	371.166.212.550	-	-	36.548.917.163	-	-
- Chi phí phải trả	626.584.408.733	-	-	429.605.436.803	-	-
TỔNG CỘNG	3.171.938.987.642			3.014.805.852.621		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin khác

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt đã thực hiện các giao dịch bán giải chấp cổ phiếu của Ông Lê Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty và người có liên quan theo các hợp đồng thế chấp cổ phiếu làm tài sản bảo đảm cho các đợt phát hành trái phiếu của Công ty để thanh toán nghĩa vụ nợ cho các trái chủ. Trong đó, Công ty đã thực hiện bán giải chấp 40.080.000 Cổ phiếu, thu về số tiền tương ứng là 73.588.543.740 đồng (như vậy số lỗ tương ứng công ty gánh chịu thêm đến thời điểm phát hành báo cáo này là 527.611.456.260 đồng). Sau khi thực hiện các giao dịch nêu trên, số cổ phiếu của Ông Lê Duy Hưng và người có liên quan nắm giữ đến thời điểm phát hành báo cáo này là 10.720.000 cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ nắm giữ 13,45%.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc	Ban lãnh đạo
Ông Lê Văn Thịnh	Em ruột của Ông Lê Duy Hưng - Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hồng Nhung	Vợ của Ông Lê Duy Hưng - Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Lê Đông	Giám đốc Công ty Lê Đông là em rể của Chủ tịch Hội đồng quản trị ĐuaFat
Công ty CP Nền móng Spile	Cùng chung một thành viên Hội đồng quản trị

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
Mua hàng hóa dịch vụ	-	17.250.000
Công ty CP Nền móng Spile	-	17.250.000
Bồi thường phải trả cho cổ đông số cổ phần bị bán giải chấp	527.611.456.260	-
Lê Duy Hưng - Chủ tịch HĐQT	380.628.397.495	-
Lê Văn Thịnh - Em ruột của Ông Lê Duy Hưng	84.123.664.080	-
Trần Thị Hồng Nhung - Vợ của Ông Lê Duy Hưng	62.859.394.685	-
Thanh toán bồi thường cho cổ đông số cổ phần bị bán giải chấp	140.400.000.000	90.000.000.000
Lê Duy Hưng - Chủ tịch HĐQT	50.200.000.000	2.000.000.000
Lê Văn Thịnh - Em ruột của Ông Lê Duy Hưng	54.000.000.000	48.000.000.000
Trần Thị Hồng Nhung - Vợ của Ông Lê Duy Hưng	36.200.000.000	40.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng	198.513.199.788	182.554.359.105
Công ty TNHH MTV Lê Đông	155.678.956.035	139.720.115.352
Công ty CP Nền móng Spile	42.834.243.753	42.834.243.753
Trả trước cho người bán	1.602.136.613	1.602.136.613
Công ty CP Nền móng Spile	1.602.136.613	1.602.136.613
Phải thu khác	-	90.000.000.000
Lê Duy Hưng - Chủ tịch HĐQT	-	2.000.000.000
Lê Văn Thịnh - Em ruột của Ông Lê Duy Hưng	-	48.000.000.000
Trần Thị Hồng Nhung - Vợ của Ông Lê Duy Hưng	-	40.000.000.000
Phải trả cho người bán	108.918.000	108.918.000
Công ty TNHH MTV Lê Đông	108.918.000	108.918.000
Phải trả khác	370.800.000.000	30.243.830.396
Lê Duy Hưng - Chủ tịch HĐQT	370.800.000.000	656.521.642
Lê Văn Thịnh - Em ruột của Ông Lê Duy Hưng	-	13.340.605.315
Trần Thị Hồng Nhung - Vợ của Ông Lê Duy Hưng	-	16.246.703.439

Thù lao của Hội đồng Quản trị và tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

Bên liên quan	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
- Ông Lê Duy Hưng	Chủ tịch HĐQT	412.390.910	384.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên HĐQT	123.846.315	176.000.000
- Ông Đàm Văn Lý	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 1/4/2024)	-	100.000.000
- Ông Đỗ Quốc Phương	Tổng Giám đốc	266.425.001	264.000.000
- Ông Trần Trung Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/06/2024)	-	180.000.000
- Ông Nguyễn Trọng Tài	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 9/4/2025)	52.398.967	192.000.000
- Bà Nguyễn Thu Hiền	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm từ ngày 9/4/2025)	161.176.240	-

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin về hoạt động liên tục:

Tại thời điểm 31/12/2025, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh tổng số nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 662.284.231.050 VNĐ, lỗ lũy kế 1.287.066.535.728 VNĐ (làm âm vốn chủ sở hữu 487.066.535.728 VNĐ), tổng gốc và lãi các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán là 1.157.741.481.196 VNĐ, tổng giá trị các khoản nợ xấu đã trích dự phòng phải thu khó đòi là 708.381.371.139 VNĐ, số lượng cán bộ công nhân viên giảm đến 85% so với cùng kỳ (tại 31/12/2024, số lượng nhân viên giảm 71% so với cùng kỳ). Các nội dung này cho thấy các yếu tố chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty được trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ khi đến hạn và phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty dựa trên việc tái cơ cấu các khoản nợ và tiếp tục duy trì phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi.

Nguyễn Thu Hiền

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thu Hiền

Kế toán trưởng



Lê Duy Hưng

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
ĐUA FAT

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUA FAT,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS
T:0104008162
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.31 20:04:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1