BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUAFAT

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC	10 - 46

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUAFAT

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

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 theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

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, Liền kề 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 kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính giữa niên độ 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
Bà	Trần Thị Tú Duyên	Thành viên
Bà	Lê Thị Thu Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/6/2026)
Ông	Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/6/2026)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Đỗ Quốc Phương	Tổng Giám Đốc
Bà	Nguyễn Thu Hiền	Kế toán trưởng

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

Ông	Lê Duy Hưng	Chủ tịch

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

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

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;

Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính liên quan đến Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUAFAT

CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Duy Hưng

Lê Duy Hưng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: B0626096-SX/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUAFAT

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đuafat (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14/8/2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính kèm theo. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về báo cáo tài chính.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận

Tại thời điểm 30/06/2026, chúng tôi vẫn chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận công nợ các khoản mục: Phải thu khách hàng, số tiền 195.729.380.926 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 192.997.286.036 đồng); Trả trước cho người bán, số tiền 32.683.572.540 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 46.281.221.238 đồng); Phải trả người bán, số tiền 161.943.605.886 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 171.527.268.899 đồng); Người mua trả tiền trước, số tiền 8.911.032.067 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 8.911.032.067 đồng); Vay và nợ thuê tài chính, số tiền 61.901.768.537 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 80.075.627.722 đồng). Do đó, chúng tôi chưa có đầy đủ căn cứ để đưa kết luận về các khoản mục đó trên báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày.

Theo nội dung đã trình bày ở Thuyết minh V.11. Tài sản dở dang dài hạn đã thể hiện số liệu chi phí lãi vay vốn hóa trong kỳ 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 kỳ làm căn cứ cho việc vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ. Do vậy, chúng tôi không đưa ra kết luận kiểm toán cho nội dung nêu trên.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận (tiếp theo)

Trong kỳ, Công ty đã hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi với số tiền 196.539.227.726 đồng, tuy nhiên Công ty chưa cung cấp đầy đủ bằng chứng cho việc hoàn nhập dự phòng nói trên và điều chỉnh tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thay vì phản ánh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, tại thời điểm 30/6/2026, Công ty chưa đánh giá lại và ước tính trích dự phòng phải thu khó đòi với một số khoản công nợ tồn lâu, khó thu hồi (bao gồm cả các khoản công nợ phải thu khó đòi đã hoàn nhập trong kỳ) chi tiết các đối tượng nợ tồn lâu khó thu hồi xem tại Thuyết minh V.5. Kiểm toán viên không thể thu thập cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của các khoản công nợ này và giá trị dự phòng cần trích lập bổ sung cùng với các ảnh hưởng có thể có đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Tại thời điểm 30/06/2026, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh tổng số nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 523.570.011.104 VNĐ, lỗ lũy kế 1.248.908.986.479 VNĐ (làm âm vốn chủ sở hữu 448.908.986.479 VNĐ), tổng gốc và lãi các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán là 1.466.062.659.239 VNĐ, tổng giá trị các khoản nợ xấu khó thu hồi là 497.050.024.310 VNĐ, số lượng cán bộ công nhân viên giảm đến 50% so với cùng kỳ và chỉ còn 3 nhân sự (tại 31/12/2025, số lượng nhân viên giảm 85% 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 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty.

Từ chối đưa ra kết luận

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về báo cáo tài chính. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận nào về các báo cáo tài chính này.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

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

M.S.C.N: 0300513041-002-CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thanh Tùng
Phó Giám đốc
Số Giấy CNĐKHNKT: 4981-2024-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.737.593.172.101**	**2.060.501.348.054**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**1.221.418.588**	**1.042.732.820**
1.	Tiền	111		1.221.418.588	1.042.732.820
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.330.814.344.685**	**1.626.081.598.548**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.047.336.929.935	1.054.803.662.578
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	137.914.815.572	616.099.103.946
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	180.572.893.593	184.818.655.600
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(35.010.294.415)	(229.639.823.576)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.6**	**405.547.368.365**	**433.346.215.820**
1.	Hàng tồn kho	141		405.547.368.365	433.346.215.820
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**10.040.463**	**30.800.866**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	10.040.463	30.800.866
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**525.894.920.663**	**645.236.789.520**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.263.568.488**	**2.263.568.488**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	V.4	2.263.568.488	2.263.568.488
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**411.217.744.877**	**450.859.161.491**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	381.727.679.244	410.681.921.335
	Nguyên giá	*222*		*833.613.834.384*	*835.352.087.247*
	Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(451.886.155.140)*	*(424.670.165.912)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	26.574.118.988	37.261.293.511
	Nguyên giá	*225*		*36.259.595.959*	*49.455.218.855*
	Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(9.685.476.971)*	*(12.193.925.344)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.915.946.645	2.915.946.645
	Nguyên giá	*228*		*11.299.505.004*	*11.299.505.004*
	Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(8.383.558.359)*	*(8.383.558.359)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	**V.11**	**107.751.974.773**	**183.398.535.699**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		107.751.974.773	183.398.535.699
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**4.661.632.525**	**8.715.523.842**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	4.661.632.525	8.715.523.842
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**2.263.488.092.764**	**2.705.738.137.574**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.712.397.079.243**	**3.192.804.673.302**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.261.163.183.205**	**2.722.785.579.104**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	259.045.752.781	280.877.072.091
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	8.911.032.067	8.911.032.067
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	7.979.797.345	4.919.211.463
4.	Phải trả người lao động	315	V.15	202.656.660	74.882.750
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	719.702.885.739	626.584.408.733
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	298.904.879.894	377.843.307.180
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	966.332.713.969	1.423.492.200.070
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		83.464.750	83.464.750
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**451.233.896.038**	**470.019.094.198**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.17	200.000.000	200.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	451.033.896.038	469.819.094.198
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**V.19**	**(448.908.986.479)**	**(487.066.535.728)**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	800.000.000.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*800.000.000.000*	*800.000.000.000*
2.	Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		(1.248.908.986.479)	(1.287.066.535.728)
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(1.094.468.622.644)*	*(562.169.469.197)*
	LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(154.440.363.835)*	*(724.897.066.531)*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**2.263.488.092.764**	**2.705.738.137.574**

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thu Hiền	Nguyễn Thu Hiền	Lê Duy Hưng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	85.989.363.175	118.681.133.058
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**85.989.363.175**	**118.681.133.058**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	61.603.838.160	172.718.585.768
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**24.385.525.015**	**(54.037.452.710)**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	1.502.215	20.818.366
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	83.694.720.234	296.703.536.825
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*83.357.132.287*	*87.364.117.141*
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.945.046.990	3.385.263.242
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ 22 - (23 + 25 + 26))	**30**		**(64.252.739.994)**	**(354.105.434.411)**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.979.953.512	12.174.046.221
13. Chi phí khác	32	VI.7	93.167.577.353	1.433.214.559
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(90.187.623.841)**	**10.740.831.662**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(154.440.363.835)**	**(343.364.602.749)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**(154.440.363.835)**	**(343.364.602.749)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**(1.931)**	**(4.292)**

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thu Hiền	Nguyễn Thu Hiền	Lê Duy Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(154.440.363.835)**	**(343.364.602.749)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		30.362.288.956	36.746.295.427
Các khoản dự phòng	03		1.909.698.565	(1.214.695.301)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		337.587.947	7.236.394.127
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		89.595.516.700	(12.154.918.227)
Chi phí đi vay	06	VI.4	83.357.132.287	87.364.117.141
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**51.121.860.620**	**(225.387.409.582)**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		69.315.281.775	171.979.911.481
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		27.798.847.455	48.727.711.662
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(93.497.267.983)	34.038.563.043
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		4.074.651.720	3.244.643.578
Chi phí đi vay đã trả	14		(1.179.558)	1.098.934.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(62.500.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**58.749.694.029**	**33.702.354.589**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(222.940.900.952)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		417.373.676.000	210.362.962.963
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**417.373.676.000**	**(12.577.937.989)**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐUAFAT

Mẫu số B 03a - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(469.885.218.877)	(19.319.236.951)
2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(6.059.465.384)	(4.801.380.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(475.944.684.261)**	**(24.120.617.161)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+ 30 + 40)	**50**		**178.685.768**	**(2.996.200.561)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1.042.732.820**	**4.360.542.034**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1**	**1.221.418.588**	**1.364.341.473**

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thu Hiền	Nguyễn Thu Hiền	Lê Duy Hưng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về Công ty

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.

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. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

3. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, dịch vụ, thương mại.

4. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty là:

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

5. 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.

6. 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.
Ngoài ra, 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.

7. Số người lao động tại thời điểm cuối năm (hoặc số lượng người lao động bình quân trong năm)

Tổng số nhân viên đến 30/06/2026: 03 nhân viên. (01/01/2026: 06 nhân viên)

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

Trường hợp thông tin so sánh nhất quán kỳ trước

Các thông tin trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm này được lập trên cơ sở nhất quán về chính sách kế toán và phương pháp trình bày so với năm trước.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong năm tài chính, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

- Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính "Thông tư 99" và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

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

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

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Các khoản phải thu (không bao gồm các khoản phải thu đã trích lập dự phòng không được đánh giá lại phần giá trị đã được trích lập dự phòng), phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản.

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về tài sản cố định, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như tiền lãi cho vay, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, sản phẩm dở dang, sản phẩm, hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho. Trường hợp nguyên liệu, vật liệu được mua bằng ngoại tệ, giá gốc được xác định theo quy định về chênh lệch tỷ giá hối đoái hiện hành. Đối với nguyên liệu, vật liệu tự chế biến hoặc thuê ngoài gia công, giá gốc bao gồm chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quá trình chế biến hoặc gia công. Các nguyên liệu, vật liệu không thuộc quyền sở hữu của Công ty (như vật tư nhận giữ hộ, nhận gia công) không được ghi nhận là hàng tồn kho mà được theo dõi ngoài bảng và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

Công cụ, dụng cụ được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa công cụ, dụng cụ đến địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị nhỏ, Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí trong kỳ khi xuất dùng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị lớn, chi phí được phân bổ dần trong các kỳ phù hợp với thời gian sử dụng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền quyền. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (tiếp theo)

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác.

Trường hợp tài sản cố định được mua kèm sản phẩm, thiết bị, phụ tùng thay thế hoặc các tài sản khác, doanh nghiệp xác định nguyên giá của tài sản cố định chính và các tài sản được nhận kèm trên cơ sở phân bổ tổng giá mua theo giá trị hợp lý tương ứng của từng tài sản tại ngày mua hoặc ghi nhận riêng các tài sản được nhận kèm theo giá trị hợp lý và loại trừ giá trị này khỏi giá mua để xác định nguyên giá của tài sản cố định chính, tùy theo phương pháp phản ánh phù hợp với bản chất của giao dịch và được áp dụng nhất quán.

Trường hợp tài sản được nhận kèm là thiết bị, phụ tùng thay thế chuyên dùng chỉ có thể sử dụng cùng với tài sản cố định chính và không có giá trị sử dụng độc lập sau khi tài sản cố định chính được thanh lý, nhượng bán hoặc hết thời gian sử dụng, doanh nghiệp không ghi nhận riêng các tài sản này mà theo dõi chi tiết về số lượng, chủng loại và trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Chi phí giai đoạn nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí giai đoạn triển khai được vốn hóa khi thỏa mãn điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình, nếu không được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp không phân biệt được giữa hai giai đoạn, toàn bộ chi phí được ghi nhận vào chi phí và không được vốn hóa hồi tố.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán TSCĐ thuê tài chính

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, tùy theo giá trị nào thấp hơn, cộng với các chi phí trực tiếp ban đầu liên quan đến giao dịch thuê. Trường hợp thuế GTGT đầu vào được khấu trừ, giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê không bao gồm thuế GTGT. Giá trị hiện tại này được xác định theo lãi suất ngầm định của hợp đồng thuê hoặc lãi suất biên đi vay của bên thuê.

Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, XDCB dở dang

TSCĐ liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê 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

6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh (quyền sử dụng đất, nhà xưởng, kho bãi, văn phòng làm việc, cửa hàng và TSCĐ khác) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Chi phí bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng bảo hiểm.

Công cụ, dụng cụ phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định phân bổ đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng tiếp theo.

7. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

8. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm: chi phí lãi vay phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

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

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

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

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, giá trị nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng, chi phí phát hành trái phiếu. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng: Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ghi trong hợp đồng; Các khoản điều chỉnh tăng/giảm; Tiền thưởng; Các khoản bồi thường hoặc thanh toán khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu; và xác định được một cách đáng tin cậy. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy kết quả hợp đồng, doanh thu chỉ ghi nhận tương ứng với phần chi phí có khả năng thu hồi; Chi phí phát sinh ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động. Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính 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.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ 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.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ chênh lệch 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.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

17. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ

Công ty ghi giảm tài sản khi quyền kiểm soát tài sản được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khi tài sản được thanh lý, tháo dỡ, hủy bỏ.
Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Chi phí khác.
Đối với bất động sản đầu tư, doanh thu bán được ghi nhận vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Giá vốn hàng bán.
Đối với các giao dịch bán và thuê lại, Công ty xem xét bản chất kinh tế của giao dịch trên cơ sở nguyên tắc ưu tiên bản chất hơn hình thức để xác định việc ghi nhận doanh thu, chi phí và các nghĩa vụ liên quan theo quy định hiện hành.

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

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

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

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.

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

20. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Tiền mặt	287.735.431	388.619.842
Tiền gửi không kỳ hạn	933.683.157	654.112.978
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sơn Tây	*753.146.223*	*508.868.862*
Các ngân hàng khác	*180.536.934*	*145.244.116*
Cộng	**1.221.418.588**	**1.042.732.820**

2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**1.047.336.929.935**	**(35.010.294.415)**	**1.054.803.662.578**	**(229.639.823.576)**
Công ty CP Cảng Quốc tế Trung Nam Cà Ná	*180.543.624.896*	-	*180.543.624.896*	-
Công ty Cổ phần Thương mại, Dịch vụ, Du lịch	*131.811.596.215*	-	*150.987.288.019*	-
Công ty TNHH MTV Lê Đông	*147.006.683.535*	-	*155.678.956.035*	*(77.839.478.018)*
Công ty CP Cảng Kim Tân	*62.355.594.336*	-	*37.253.188.476*	-
Công ty CP Thép Hòa Phát Dung Quất	*62.299.477.498*	-	*97.282.420.885*	-
Công ty CP Logistics Lê Gia	*84.366.192.736*	-	*60.587.295.116*	*(21.539.669.061)*
Công ty CP Nền móng Spile (*)	*42.834.243.753*	-	*42.834.243.753*	*(29.983.970.627)*
Công ty CP Xây dựng VI Việt Nam (*)	*12.514.867.295*	-	*12.514.867.295*	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng nền móng Trung Anh (*)	*23.915.632.394*	-	*23.915.632.394*	*(11.957.816.197)*
Các khách hàng khác	*299.689.017.277*	*(35.010.294.415)*	*293.206.145.709*	*(88.318.889.673)*
Cộng	**1.047.336.929.935**	**(35.010.294.415)**	**1.054.803.662.578**	**(229.639.823.576)**

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH MTV Lê Đông	*147.006.683.535*	-	*155.678.956.035*	*(77.839.478.018)*
Công ty CP Nền móng Spile (*)	*42.834.243.753*	-	*42.834.243.753*	*(29.983.970.627)*
Cộng	**189.840.927.288**	**-**	**198.513.199.788**	**(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.

3. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**137.914.815.572**	-	**616.099.103.946**	-
Công ty TNHH Thương mại và Cơ khí Chế tạo TVL (i)	-	-	*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*	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu TMD (iv)	*21.381.360.000*	-	*21.381.360.000*	-
Các nhà cung cấp khác	*30.737.388.136*	-	*34.101.000.510*	-
Cộng	**137.914.815.572**	-	**616.099.103.946**	-

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
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 Sàn tự nâng trên biển JACKUP 90M. Hiện đang hoàn thiện để cho thuê Jackup theo hợp đồng Số 0108/2025/HĐTTB-DFP-DF. Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng hạng mục này. Chi tiết xem tại Thuyết minh V.11.

(ii) Tạm ứng cho nhà cung cấp để thực hiện đầu tư Sàn 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.

(iv) Tạm ứng cho nhà cung cấp để thực hiện đầu tư Thiết bị nâng hạ cho 06 Ponton.

4. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	**180.572.893.593**	-	**184.818.655.600**	-
Ông Lê Duy Hưng (*)	172.962.104.301	-	172.962.104.301	-
Lãi cho vay	3.894.054.794	-	7.461.178.082	-
Thuế GTGT thuê tài chính	3.267.346.638	-	3.713.187.090	-
Tạm ứng	163.385.941	-	44.465.715	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	293.713.980	-
Phải thu khác	286.001.919	-	344.006.432	-
b. Phải thu khác dài hạn	**2.263.568.488**	-	**2.263.568.488**	-
Ký cược, ký quỹ	2.263.568.488	-	2.263.568.488	-
Cộng	**182.836.462.081**	-	**187.082.224.088**	-

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Dự phòng	Thời gian quá hạn
a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	**497.050.024.310**	**35.010.294.415**		**708.381.371.139**	**229.639.823.576**	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	497.050.024.310	35.010.294.415		708.381.371.139	229.639.823.576	
Công ty CP Cảng Quốc tế Trung Nam Cà Ná	180.543.624.896	(*)	Trên 3 năm	180.543.624.896	(*)	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Thương mại, Dịch vụ, Du lịch	131.811.596.215	(*)	Trên 3 năm	150.987.288.019	(*)	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư SERENITY	20.512.823.609	-	Trên 3 năm	20.512.823.609	-	Trên 2 năm dưới 3 năm
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - Công ty Cổ phần	11.727.678.909	6.140.358.881	Trên 3 năm	11.727.678.909	11.727.678.909	Trên 3 năm
Công ty TNHH MTV Lê Đông	-	-		155.678.956.035	77.839.478.018	Trên 1 năm dưới 2 năm
Công ty CP Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	23.002.715.409	-	Trên 3 năm	23.002.715.409	23.002.715.409	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	129.451.585.272	28.869.935.534		165.928.284.262	117.069.951.241	
Tổng cộng	**497.050.024.310**	**35.010.294.415**		**708.381.371.139**	**229.639.823.576**	

(*) 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 CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/06/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	229.639.823.576	-	(196.539.227.726)	1.909.698.565	35.010.294.415
Tổng	**229.639.823.576**	**-**	**(196.539.227.726)**	**1.909.698.565**	**35.010.294.415**

6. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	605.787.615	-	605.787.615	-
Chi phí SXKD dở dang	390.740.431.106	-	418.539.278.561	-
Hàng hoá	14.201.149.644	-	14.201.149.644	-
Cộng	**405.547.368.365**	**-**	**433.346.215.820**	**-**

7. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	**01/01/2026**
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**10.040.463**	**30.800.866**
Chi phí mua bảo hiểm	9.145.455	26.609.191
Các khoản khác	895.008	4.191.675
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**4.661.632.525**	**8.715.523.842**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.547.818.627	8.580.344.829
Các khoản khác	113.813.898	135.179.013
Cộng	**4.671.672.988**	**8.746.324.708**

V.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	43.578.859.955	748.641.147.342	27.295.767.411	1.995.210.454	13.841.102.085	**835.352.087.247**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(258.181.818)*	-	-	*(1.480.071.045)*	**(1.738.252.863)**
Số dư cuối kỳ	43.578.859.955	748.382.965.524	27.295.767.411	1.995.210.454	12.361.031.040	**833.613.834.384**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	11.472.047.003	381.532.659.123	16.024.569.642	1.915.505.565	13.725.384.579	**424.670.165.912**
Khấu hao trong kỳ	*871.577.200*	*26.881.122.850*	*1.131.487.207*	*32.204.292*	*37.850.542*	**28.954.242.091**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(258.181.818)*	-	-	*(1.480.071.045)*	**(1.738.252.863)**
Số dư cuối kỳ	12.343.624.203	408.155.600.155	17.156.056.849	1.947.709.857	12.283.164.076	**451.886.155.140**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	32.106.812.952	367.108.488.219	11.271.197.769	79.704.889	115.717.506	**410.681.921.335**
Số dư cuối kỳ	31.235.235.752	340.227.365.369	10.139.710.562	47.500.597	77.866.964	**381.727.679.244**

** Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 353.497.725.224 đồng*

** Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.387.398.830 đồng*

9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Tổng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	49.455.218.855	49.455.218.855
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	*(13.195.622.896)*	*(13.195.622.896)*
Số dư cuối kỳ	**36.259.595.959**	**36.259.595.959**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	12.193.925.344	12.193.925.344
Khấu hao trong kỳ	*1.408.046.865*	*1.408.046.865*
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	*(3.916.495.238)*	*(3.916.495.238)*
Số dư cuối kỳ	**9.685.476.971**	**9.685.476.971**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	37.261.293.511	37.261.293.511
Số dư cuối kỳ	**26.574.118.988**	**26.574.118.988**

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	2.915.946.645	8.383.558.359	11.299.505.004
Số dư cuối kỳ	**2.915.946.645**	**8.383.558.359**	**11.299.505.004**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	8.383.558.359	8.383.558.359
Số dư cuối kỳ	-	**8.383.558.359**	**8.383.558.359**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	2.915.946.645	-	2.915.946.645
Số dư cuối kỳ	**2.915.946.645**	-	**2.915.946.645**

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

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.383.558.359 đồng

11. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**107.751.974.773**	-	**183.398.535.699**	-
Mua sắm	75.763.713.176	-	153.092.880.637	-
Sàn tự nâng trên biển JACKUP 90M (i)	-	-	*86.103.209.401*	-
Sàn tự nâng trên biển JACKUP JB40-01 (ii)	*55.905.789.852*	-	*48.967.727.355*	-
Thiết bị nâng hạ cho 06 Ponton (iii)	*18.446.340.698*	-	*16.781.205.699*	-
Tài sản khác	*1.411.582.626*	-	*1.240.738.182*	-
Xây dựng cơ bản dở dang	31.365.749.734	-	29.683.143.199	-
Dự án Cảng Ninh Bình (iv)	*31.365.749.734*	-	*29.683.143.199*	-
Sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ	622.511.863	-	622.511.863	-
Chi phí sửa chữa 06 Ponton	*622.511.863*		*622.511.863*	-
Cộng	**107.751.974.773**	-	**183.398.535.699**	-

(i) Trong kỳ, Công ty đã ký kết hợp đồng 3 bên với Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ biển DFP (sau đây gọi là DFP) (bên mua lại) và Công ty TNHH Thương mại và Cơ khí chế tạo TVL (bên đóng tàu, sau đây gọi là TVL) để chuyển giao nguyên trạng công trình cho DFP tiếp tục thực hiện hợp đồng. Chủ trương chuyển nhượng được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 260330.02/NQ-HĐQT ngày 30/3/2026. Sau giao dịch này:
+ Khoản tạm ứng của Công ty với TVL, số tiền 474.820.676.000 đồng được chuyển giao cho bên DFP, Công ty ghi giảm công nợ trả trước người bán với TVL trên sổ sách.
+ Công ty sẽ nhận lại từ DFP số tiền 474.820.676.000 đồng (đúng bằng giá trị mà Công ty đã tạm ứng cho nhà thầu thi công để thực hiện hợp đồng). Đến 30/6/2026, Công ty đã được DFB thanh toán 416.783.676.000 đồng, số còn phải thu DFP đến 30/6/2026 liên quan đến giao dịch này là 58.037.000.000 đồng.
+ Công ty kết chuyển toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (lãi vay vốn hóa) vào chi phí khác trong kỳ, số tiền 86.103.209.401 đồng.

(ii) Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 6.938.062.497 đồng (Lãi vay lũy kế đã vốn hóa là 54.359.752.911 đồng.)

(iii) Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 1.665.134.999 đồng (Lãi vay lũy kế đã vốn hóa là 13.046.340.698 đồng.)

(iv) 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 1.665.134.999 đồng (Lãi vay lũy kế đã vốn hóa là 11.704.192.212 đồng.)

12. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải trả người bán ngắn hạn	**259.045.752.781**	**280.877.072.091**
SANWOAT	100.388.793.318	100.051.205.371
Công ty CP Thiết bị và Dịch vụ TCE	24.131.552.188	24.131.552.188
Công ty TNHH Thương mại Hợp tác Đầu tư T&C	18.869.558.451	18.869.558.451
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại HPDP	-	1.934.810.379
Công ty TNHH MTV Đóng tàu Hồng Hà	13.287.748.000	13.702.487.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Tuấn	12.992.402.600	12.992.402.600
Phải trả các đối tượng khác	89.375.698.224	109.195.056.102
Cộng	**259.045.752.781**	**280.877.072.091**
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**	**217.836.000**

13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**8.911.032.067**	**8.911.032.067**
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	2.415.998.757
Cộng	**8.911.032.067**	**8.911.032.067**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	1.982.093.542	2.639.725.839	384.878.404	4.236.940.977
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.926.950.868	878.405.500	62.500.000	3.742.856.368
Thuế thu nhập cá nhân	10.167.053	4.744.746	14.911.799	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	179.567.000	179.567.000	-
Cộng	**4.919.211.463**	**3.702.443.085**	**641.857.203**	**7.979.797.345**

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

Thuế GTGT: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất phổ biến từ 8-10% theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%.

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

15. Phải trả người lao động

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền lương tháng phải trả	202.656.660	74.882.750
Cộng	**202.656.660**	**74.882.750**

16. Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**719.702.885.739**	**626.584.408.733**
Chi phí lãi vay phải trả	719.702.885.739	626.584.408.733
Cộng	**719.702.885.739**	**626.584.408.733**

17. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải trả khác ngắn hạn	**298.904.879.894**	**377.843.307.180**
Kinh phí công đoàn	165.711.829	164.478.329
Bảo hiểm xã hội	6.433.016.628	6.428.152.366
Bảo hiểm y tế	1.755.000	169.082.003
Bảo hiểm thất nghiệp	780.000	115.381.932
Các khoản phải trả, phải nộp khác	292.303.616.437	370.966.212.550
Ông Lê Duy Hưng (i)	*291.700.000.000*	*370.800.000.000*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*603.616.437*	*166.212.550*
b. Phải trả khác dài hạn	**200.000.000**	**200.000.000**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	200.000.000	200.000.000
Cộng	**299.104.879.894**	**378.043.307.180**

(i) 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 30/6/2026 phản ánh khoản công nợ còn lại chưa thanh toán cho cổ đông liên quan đến nghĩa vụ nợ nêu trên.

V.18. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay ngắn hạn	**966.332.713.969**	**18.785.198.160**	**475.944.684.261**	**1.423.492.200.070**
- Vay ngắn hạn	**413.848.154.061**	**-**	**469.485.218.877**	**883.333.372.938**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (1)	160.492.119.402	-	100.000.000	160.592.119.402
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)	86.098.567.095	-	456.190.553.700	542.289.120.795
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (4)	112.133.470.119	-	13.194.665.177	125.328.135.296
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (5)	8.500.000.000	-	-	8.500.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	**215.037.315.209**	**398.931.160**	**400.000.000**	**215.038.384.049**
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Hà Nội (6)	57.738.525.200	-	-	57.738.525.200
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Thăng Long (7)	23.350.123.742	-	-	23.350.123.742
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (8)	3.164.302.113	398.931.160	-	2.765.370.953
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thanh Xuân (9)	3.990.446.664	-	400.000.000	4.390.446.664
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thăng Long (10)	22.280.188.675	-	-	22.280.188.675
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (11)	104.513.728.815	-	-	104.513.728.815
- Thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	**29.723.297.562**	**18.386.267.000**	**6.059.465.384**	**17.396.495.946**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (12)	2.830.564.246	-	-	2.830.564.246
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (13)	26.892.733.316	18.386.267.000	6.059.465.384	14.565.931.700
- Trái phiếu thường	**307.723.947.137**	**-**	**-**	**307.723.947.137**

V.18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

b. Vay dài hạn	**451.033.896.038**	**-**	**18.785.198.160**	**469.819.094.198**
- Vay dài hạn	**449.635.613.738**	**-**	**398.931.160**	**450.034.544.898**
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Hà Nội (6)	20.121.596.850	-	-	20.121.596.850
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Thăng Long (7)	379.243.276.000	-	-	379.243.276.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (8)	367.861.105	-	398.931.160	766.792.265
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (11)	49.902.879.783	-	-	49.902.879.783
- Thuê tài chính dài hạn	**1.398.282.300**	**-**	**18.386.267.000**	**19.784.549.300**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (13)	1.398.282.300	-	18.386.267.000	19.784.549.300
Cộng	**1.417.366.610.007**	**18.785.198.160**	**494.729.882.421**	**1.893.311.294.268**

1. Trái phiếu thường

	30/06/2026	01/01/2026
Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá	**307.723.947.137**	**307.723.947.137**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (i)	307.723.947.137	307.723.947.137
Cộng	**307.723.947.137**	**307.723.947.137**

(i) Thuyết minh trái phiếu thường: gồm 2 lô trái phiếu được phát hành. Cụ thể:

- Lô trái phiếu trị giá 150.000.000.0000 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 30/06/2026 là 7.723.947.137 đồng. Hiện lô trái phiếu đã được gia hạn với các trái chủ đến 15/01/2024 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 30/06/2026 là 300.000.000.000 đồng. Hiện lô trái phiếu chưa được gia hạn với trái chủ.

V.18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- 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.

2. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Dư nợ tại ngày	
			30/06/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn ngân hàng			**413.848.154.061**	**883.333.372.938**
(1) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - chi nhánh Tây Hồ (*)	*Theo từng giấy nhận nợ*	*Tài sản cố định*	*160.492.119.402*	*160.592.119.402*
(2) Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Hà Nội (**)	*Theo từng giấy nhận nợ*	*Tài sản cố định*	*46.623.997.445*	*46.623.997.445*
(3) Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Thăng Long (*)	*Theo từng giấy nhận nợ*	*Tài sản cố định*	*86.098.567.095*	*542.289.120.795*
(4) Ngân hàng TMCP Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội (*)	*Theo từng giấy nhận nợ*	*Tài sản cố định*	*112.133.470.119*	*125.328.135.296*
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (***)	*12% / năm*	*Tín chấp*	*8.500.000.000*	*8.500.000.000*

V.18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Dư nợ tại ngày 30/06/2026	Dư nợ tại ngày 01/01/2026
	b. Vay dài hạn ngân hàng				**664.672.928.947**	**665.072.928.947**
(6)	*Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Hà Nội (*****)*	*2023-2027*	*Thả nổi*	*Tài sản cố định*	77.860.122.050	77.860.122.050
(7)	*Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long (****)*	*2022-2032*	*Thả nổi*	*Tài sản cố định*	402.593.399.742	402.593.399.742
(8)	*Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (****)*	*2023-2028*	*Thả nổi*	*Tài sản cố định*	3.532.163.218	3.532.163.218
(9)	*Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân*	*2023-2026*	*Thả nổi*	*Tài sản cố định*	3.990.446.664	4.390.446.664
(10)	*Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long*	*2021-2026*	*Thả nổi*	*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 (*)*	*2022-2027*	*Thả nổi*	*Tài sản cố định*	154.416.608.598	154.416.608.598
	Trong đó:					
	Khoản vay phải trả trong vòng 12 tháng				215.037.315.209	215.038.384.049
	Khoản vay phải trả sau 12 tháng				449.635.613.738	450.034.544.898

V.18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Thuyết minh các khoản vay

(*) 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 Đuafat.

(**) Khoản nợ vay đã được Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex 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 Xăng dầu Petrolimex 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.

(****) 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 Đuafat.

(*****) Khoản nợ vay đã được Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex 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 Xăng dầu Petrolimex vẫn được ủy quyền quản lý khoản vay này.

3. Các khoản nợ thuê tài chính

Bên cho thuê tài chính	Loại tài sản	Tổng giá trị nợ gốc	Thời hạn thuê	Lãi suất	Dư nợ tại ngày	
					30/06/2026	01/01/2026
(12) Công ty CTTC TNHH MTV Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)					**2.830.564.246**	**2.830.564.246**
Số 127.21.05/CTTC ngày 22/06/2021	06 Máy khoan cọc nhồi Sunward SWDM25	27.475.000.000	36 tháng	Thả nổi	2.830.564.246	2.830.564.246

V.18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Bên cho thuê tài chính	Loại tài sản	Tổng giá trị nợ gốc	Thời hạn thuê	Lãi suất	Dư nợ tại ngày 30/06/2026	Dư nợ tại ngày 01/01/2026
(13) Công ty CTTC TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (**)					**28.291.015.616**	**34.350.481.000**
Số 01.114/2021/TSC-CTTC ngày 28/09/2021	01 Cần trục bánh xích Hitachi Model KH180-2	1.920.000.000	36 tháng	Thả nổi	661.320.466	660.580.000
Số 01.051/2020/TSC-CTTC ngày 04/06/2020	02 Cần trục bánh xích Hitachi mã CX1000	10.000.000.000	60 tháng	Thả nổi	-	577.796.671
Số 01.073/2022/TSC-CTTC ngày 28/6/2022	08 cần trục bánh xích	32.832.000.000	48 tháng	Thả nổi	16.366.486.081	18.102.731.261
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	358.499.954	1.255.527.000
Số 01.085/2022/TSC-CTTC ngày 29/7/2022	02 SƠ MI RƠ MOOC tải nhãn hiệu Doosung	1.531.200.000	48 tháng	Thả nổi	346.357.827	1.112.820.000
Số 01.086/2022/TSC - CTTC ngày 10/8/2022	10 cần trục bánh xích nhãn hiệu Sany SCC600A-5	41.250.003.300	60 tháng	Thả nổi	6.025.351.288	8.019.428.686
Số 01.093/2022/TSC-CTTC ngày 29/7/2022	02 cần trục bánh xích nhãn hiệu Kobelco 7065-2 và 7080	6.223.200.000	48 tháng	Thả nổi	4.533.000.000	4.621.597.382
Cộng					**31.121.579.862**	**37.181.045.246**
Trong đó						
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng:					29.723.297.562	17.396.495.946
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng:					1.398.282.300	19.784.549.300

V.18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(*) Toàn bộ tài sản thuê tài chính đã được thanh lý theo hợp đồng số 127.24.06/CTTC-HĐMB ngày 11/12/2024.

(**) Tất cả các khoản Nợ thuê 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. Một số tài sản thuê tài chính đã được thanh lý trong năm, cụ thể:

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

4. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Khoản mục	30/06/2026		01/01/2026	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay	416.175.594.270		206.083.054.175	
Nợ thuê tài chính	22.460.232.093		17.350.071.151	
Trái phiếu thường	307.723.947.137		307.723.947.137	
Cộng	**746.359.773.500**	**719.702.885.739**	**531.157.072.463**	**626.584.408.733**

19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	**800.000.000.000**	**(562.169.469.197)**	**237.830.530.803**
Lợi nhuận	-	(343.364.602.749)	**(343.364.602.749)**
Số dư cuối kỳ trước	**800.000.000.000**	**(905.534.071.946)**	**(105.534.071.946)**
Số dư đầu kỳ này	**800.000.000.000**	**(1.287.066.535.728)**	**(487.066.535.728)**
Lợi nhuận	-	(154.440.363.835)	**(154.440.363.835)**
Tăng khác (*)	-	196.539.227.726	**196.539.227.726**
Giảm khác	-	(3.941.314.642)	**(3.941.314.642)**
Số dư cuối kỳ này	**800.000.000.000**	**(1.248.908.986.479)**	**(448.908.986.479)**

(*) Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi đã trích các năm trước.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Ông Lê Duy Hưng	12,25%	98.000.000.000	98.000.000.000
Cổ đông khác	87,75%	702.000.000.000	702.000.000.000
Cộng	**100,00%**	**800.000.000.000**	**800.000.000.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	**800.000.000.000**	**800.000.000.000**
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	**800.000.000.000**	**800.000.000.000**

d. Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	80.000.000	80.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*80.000.000*	*80.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	80.000.000	80.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*80.000.000*	*80.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu dịch vụ xây dựng	13.121.796.045	91.322.791.158
Doanh thu cho thuê tài sản	72.867.567.130	24.899.524.234
Doanh thu khác	-	2.458.817.666
Cộng	**85.989.363.175**	**118.681.133.058**

2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	26.177.590.768	160.358.010.984
Giá vốn cho thuê tài sản	35.426.247.392	10.929.564.019
Giá vốn khác	-	1.431.010.765
Cộng	**61.603.838.160**	**172.718.585.768**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi	1.502.215	3.259.304
Các khoản thu nhập tài chính khác	-	17.559.062
Cộng	**1.502.215**	**20.818.366**

4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	83.357.132.287	87.364.117.141
Lỗ chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	337.587.947	7.236.394.127
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	5.100.751
Chênh lệch giá bán cổ phần khi bán giải chấp cổ phiếu	-	202.097.924.806
Cộng	**83.694.720.234**	**296.703.536.825**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	553.555.130	1.527.281.865
Chi phí vật liệu quản lý	66.091.256	68.351.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.752.074.648	1.515.839.187
Thuế, phí và lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dự phòng (Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	1.909.698.565	(1.219.796.052)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.888.889	166.103.932
Chi phí bằng tiền khác	649.738.502	1.324.482.826
Cộng	**4.945.046.990**	**3.385.263.242**

6. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	12.154.918.227
Lãi thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	2.827.552.903	-
Các khoản thu nhập khác	152.400.609	19.127.994
Cộng	**2.979.953.512**	**12.174.046.221**

7. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng dự án JB90	86.103.209.401	-
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.492.307.299	-
Các khoản bị phạt	2.854.563.608	1.431.018.422
Tiền lãi và truy thu bảo hiểm	181.991.327	-
Các khoản chi phí khác	535.505.718	2.196.137
Cộng	**93.167.577.353**	**1.433.214.559**

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.112.664.760	4.497.853.293
Chi phí nhân công	553.555.130	2.928.710.342
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.362.288.956	36.746.295.427
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.566.845.409	82.693.160.789
Chi phí khác bằng tiền	244.984.875	1.258.831.049
Cộng	**36.840.339.130**	**128.124.850.900**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	**(154.440.363.835)**	**(343.364.602.749)**
2. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	**299.567.000**	**1.431.018.422**
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	299.567.000	1.431.018.422
Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	*299.567.000*	*1.431.018.422*
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN	**(154.140.796.835)**	**(341.933.584.327)**
3.1. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(154.140.796.835)	(341.933.584.327)
4. Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
6. Tổng chi phí thuế TNDN	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(154.440.363.835)**	**(343.364.602.749)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(154.440.363.835)**	**(343.364.602.749)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	80.000.000	80.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(1.931)**	**(4.292)**

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

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 lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.
Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những thông tin tài chính khác

Trong năm 2024 và 2025, 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 527.611.456.260 đồng). Chi tiết số dư công nợ phải trả cuối kỳ và dòng tiền thanh toán trong kỳ của nghiệp vụ nói trên xem tại Thuyết minh V.17 và Thuyết minh VIII.2.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên Hội đồng quản trị,Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và kế toán trưởng	Ban điều hành
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:

a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Ông Lê Duy Hưng	Chủ tịch HĐQT	Thù lao, lương, thưởng	217.930.587	199.140.910
Ông Đỗ Quốc Phương	Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	146.683.276	133.322.728
Bà Nguyễn Thu Hiền	Kế toán trưởng	Lương, thưởng	107.594.070	35.126.240

b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh trong kỳ	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Bù trừ Công nợ	**346.727.500**	-
Công ty TNHH MTV Lê Đông	346.727.500	-
2. Thu tiền cung cấp dịch vụ	**9.019.000.000**	-
Công ty TNHH MTV Lê Đông	9.019.000.000	-
3. Bồi thường phải trả cho cổ đông số cổ phần bị bán giải chấp	-	**212.090.169.604**
Ông Lê Duy Hưng	-	63.477.478.358
Ông Lê Văn Thịnh - Em ruột của Ông Lê Duy Hưng	-	85.753.296.561
Bà Trần Thị Hồng Nhung - Vợ của Ông Lê Duy Hưng	-	62.859.394.685
4. Thanh toán tiền bồi thường cho cổ đông	**79.100.000.000**	**173.200.000.000**
Ông Lê Duy Hưng	79.100.000.000	21.000.000.000
Ông Lê Văn Thịnh - Em ruột của Ông Lê Duy Hưng	-	76.000.000.000
Bà Trần Thị Hồng Nhung - Vợ của Ông Lê Duy Hưng	-	76.200.000.000
5. Tạm ứng	**30.000.000**	-
Ông Đỗ Quốc Phương	30.000.000	-
6. Hoàn ứng	**30.000.000**	-
Ông Đỗ Quốc Phương	30.000.000	-
7. Tạm ứng thanh toán nghĩa vụ nợ cho số cổ phần bị bán giải chấp	**2.000.000.000**	-
Ông Lê Duy Hưng	2.000.000.000	-

b. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán	30/06/2026	01/01/2026
1. Phải thu khách hàng	**189.840.927.288**	**198.513.199.788**
Công ty TNHH MTV Lê Đông	147.006.683.535	155.678.956.035
Công ty CP Nền móng Spile	42.834.243.753	42.834.243.753
2. 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
3. Phải thu khác	**172.962.104.301**	**172.962.104.301**
Ông Lê Duy Hưng	172.962.104.301	172.962.104.301
4. Phải trả cho người bán	**108.918.000**	**108.918.000**
Công ty TNHH MTV Lê Đông	108.918.000	108.918.000
5. Phải trả khác	**291.700.000.000**	**370.800.000.000**
Ông Lê Duy Hưng	291.700.000.000	370.800.000.000

3. Thông tin so sánh

a. Trình bày số liệu so sánh đầu năm

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính và 6 tháng đầu năm 2025 trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Lưu chuyển tiền tệ được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC.

b. Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và các sai sót

Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

3. Thông tin so sánh (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Mã số chỉ tiêu theo TT số 200/2014/TT-BTC	01/01/2026	Mã số chỉ tiêu theo TT số 99/2025/TT-BTC	01/01/2026 số trình bày lại
Trên bảng cân đối kế toán				
Phải thu ngắn hạn khác	136	184.818.655.600	135	184.818.655.600
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(229.639.823.576)	136	(229.639.823.576)
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	151	30.800.866	161	30.800.866
Phải thu dài hạn khác	216	2.263.568.488	215	2.263.568.488
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	183.398.535.699	252	183.398.535.699
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	261	8.715.523.842	271	8.715.523.842
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	313	4.919.211.463	314	4.919.211.463
Phải trả người lao động	314	74.882.750	315	74.882.750
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	626.584.408.733	316	626.584.408.733
Phải trả ngắn hạn khác	319	377.843.307.180	320	377.843.307.180
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	1.423.492.200.070	321	1.423.492.200.070
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	83.464.750	323	83.464.750
Phải trả dài hạn khác	337	200.000.000	338	200.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	469.819.094.198	339	469.819.094.198
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	(562.169.469.197)	420a	(562.169.469.197)
LNST chưa phân phối năm nay	421b	(724.897.066.531)	420b	(724.897.066.531)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thông tin so sánh (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số chỉ tiêu theo TT số 200/2014/TT-BTC	6 tháng đầu năm 2025	Mã số chỉ tiêu theo TT số 99/2025/TT-BTC	6 tháng đầu năm 2025 trình bày lại
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20.818.366	22	20.818.366
Chi phí tài chính	22	296.703.536.825	23	296.703.536.825
Trong đó: Chi phí đi vay	23	87.364.117.141	24	87.364.117.141

4. Thông tin về hoạt động liên tục:

Tại thời điểm 30/6/2026, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh tổng số nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 523.570.011.104 VNĐ, lỗ lũy kế 1.248.908.986.479 VNĐ (làm âm vốn chủ sở hữu 448.908.986.479 VNĐ), tổng gốc và lãi các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán là 1.466.062.659.239 VNĐ, tổng giá trị các khoản nợ xấu khó thu hồi là 497.050.024.310 VNĐ, số lượng cán bộ công nhân viên giảm đến 50% so với cùng kỳ và chỉ còn 3 nhân sự (tại 31/12/2025, số lượng nhân viên giảm 85% 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 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thu Hiền	Nguyễn Thu Hiền	Lê Duy Hưng

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=MST:0104008162
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.18 15:10:12 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0