CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Xuân Hoà, TP. HCM
Mã số thuế: 0301466299

DUC TRUNG COMPANY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

Năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Ký ngày: 19/1/2026 13:46:03

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7-15

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
Tài sản ngắn hạn	100		**418.491.411.183**	**201.973.511.564**
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		**1.730.064.652**	**783.941.924**
Tiền	111	V.1	1.730.064.652	783.941.924
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**213.668.000.000**	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	213.668.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**201.222.554.491**	**199.271.611.839**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.703.979.779	8.805.664.708
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		12.008.751.756	31.520.621.979
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		13.800.000.000	32.690.000.000
Các khoản phải thu khác	136		166.709.822.956	126.255.325.152
Hàng tồn kho	140		**1.852.102.713**	**1.852.102.713**
Hàng tồn kho	141		1.852.102.713	1.852.102.713
Tài sản ngắn hạn khác	150		**18.689.327**	**65.855.088**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	731.025
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.689.327	65.124.063
Tài sản dài hạn	200		**63.942.027.523**	**64.763.192.377**
Tài sản cố định	220		**558.582.500**	**699.172.956**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.4	558.582.500	699.172.956
- Nguyên giá	*222*		*1.124.723.637*	*1.124.723.637*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(566.141.137)*	*(425.550.681)*
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		**62.700.000.000**	**62.700.000.000**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.6	52.500.000.000	52.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.200.000.000	10.200.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		**683.445.023**	**1.364.019.421**
Chi phí trả trước dài hạn	261		683.445.023	1.364.019.421
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		**482.433.438.706**	**266.736.703.941**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
Nợ phải trả	300		**346.489.231.467**	**131.010.736.390**
Nợ ngắn hạn	310		**345.071.863.447**	**129.427.368.374**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.5	11.595.962.809	12.819.794.711
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		208.608.447	208.608.447
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		135.201.784	136.150.863
Phải trả người lao động	314		33.138.000	36.654.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		18.144.495.547	15.024.745.573
Phải trả ngắn hạn khác	319		1.120.456.864	1.035.414.784
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.7	313.833.999.996	100.165.999.996
Nợ dài hạn	330		**1.417.368.020**	**1.583.368.016**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.7	1.417.368.020	1.583.368.016
Nguồn vốn chủ sở hữu	400		**135.944.207.239**	**135.725.967.551**
Vốn chủ sở hữu	410	V.8	**135.944.207.239**	**135.725.967.551**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		134.888.000.000	134.888.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		134.888.000.000	134.888.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế)	421		1.056.207.239	837.967.551
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*837.967.551*	*662.169.373*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*218.239.688*	*175.798.178*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		**482.433.438.706**	**266.736.703.941**

Trần Đăng Quân	**Đoàn Thị Quỳnh Trang**	**Lê Thị Vân Anh**
Chủ tịch HĐQT	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 19 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	**151.120.870.460**	148.636.251.533	**600.130.096.749**	620.650.947.433
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		**151.120.870.460**	148.636.251.533	**600.130.096.749**	620.650.947.433
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	**151.002.951.432**	148.374.216.670	**599.655.420.234**	618.971.247.361
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		**117.919.028**	262.034.863	**474.676.515**	1.679.700.072
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	**5.004.569.791**	3.507.145.094	**17.030.943.358**	13.088.859.226
Chi phí tài chính	22		**4.907.237.433**	3.389.790.003	**16.389.419.520**	13.224.500.882
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		***4.857.237.433***	*3.339.860.660*	***16.189.419.520***	*12.538.189.511*
Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		**158.113.687**	259.933.140	**810.730.211**	1.097.106.608
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**57.137.699**	119.456.814	**305.470.142**	446.951.808
Thu nhập khác	31		**264.801**	29.099	**264.801**	29.099
Chi phí khác	32		**69.018**	8.150.252	**26.348.266**	135.031.866
Lợi nhuận (lỗ) khác	40		**195.783**	(8.121.153)	**(26.083.465)**	(135.002.767)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		**57.333.482**	111.335.661	**279.386.677**	311.949.041
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.4	**11.480.500**	70.651.864	**61.146.989**	136.150.863
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		**45.852.982**	40.683.797	**218.239.688**	175.798.178

M.S.D.N: 0301466299 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Đăng Quân
Chủ tịch HĐQT
Ngày 19 tháng 01 năm 2026

Đoàn Thị Quỳnh Trang
Kế toán trưởng

Lê Thị Vân Anh
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01	279.386.677	311.949.041
Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	140.590.456	140.590.456
Tăng/(giảm) các khoản dự phòng	03	-	202.510.726
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.030.943.358)	(12.805.276.508)
Chi phí lãi vay	06	16.189.419.520	12.538.189.511
Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**(421.546.705)**	**387.963.226**
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(18.005.943.878)	26.560.649.113
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	-	1.386.934.042
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	(13.852.044.570)	(41.704.501.491)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	681.305.423	(926.520.202)
Tiền lãi vay đã trả	14	(359.930.798)	(969.898.015)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(62.096.068)	(1.653.750.462)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	**(32.020.256.596)**	**(16.919.123.789)**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(213.668.000.000)	(32.390.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	18.890.000.000	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	45.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.242.379.320	12.045.471.092
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**(180.535.620.680)**	**24.655.471.092**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	203.714.000.006	13.607.368.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	9.787.999.998	(21.355.999.996)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**213.502.000.004**	**(7.748.631.996)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm	50	**946.122.728**	**(12.284.693)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm	60	**783.941.924**	**796.226.617**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm	70	**1.730.064.652**	**783.941.924**

M.S.D.N: 0301466299 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Đăng Quân	**Đoàn Thị Quỳnh Trang**	**Lê Thị Vân Anh**
Chủ tịch HĐQT	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 19 tháng 01 năm 2026

I THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301466299 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994, thay đổi lần thứ 27 ngày 08 tháng 09 năm 2025.

Hoạt động chính của Công ty là:

Ngành nghề kinh doanh chính của công ty là kinh doanh môi giới bất động sản, buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt, môi giới tư vấn tài chính.

Công ty có trụ sở chính và các chi nhánh tại các địa điểm sau:

Trụ sở/ Chi nhánh	Địa điểm
Trụ sở chính	: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh
Địa điểm kinh doanh	: Tầng 4B, toà nhà B, KĐT Kim Văn – Kim Lũ, Phường Định Công, TP. Hà Nội

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán Việt Nam ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được.

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi khấu hao luỹ kế.

Nguyên giá

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

5. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

Các công ty liên kết là những đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị. Các công ty liên doanh là những đơn vị mà Công ty có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thoả thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính hoạt động. Công ty liên doanh, liên kết thường là các đơn vị mà Công ty thường nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở các đơn vị đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng

trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vị sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

6. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hoá chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay phát sinh trong thời gian hình thành tài sản sẽ được vốn hoá và được ghi vào nguyên giá các tài sản này

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

8. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

9. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

11. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

12. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức tiêu chuẩn, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị thành phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hoá chưa được xác định là tiêu thụ.

13. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo.

kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

14. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan của Công ty. Các doanh nghiệp, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các Giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các doanh nghiệp liên quan với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	1.653.200.593	703.585.165
Tiền gửi ngân hàng	76.864.059	80.356.759
Tổng cộng	**1.730.064.652**	**783.941.924**

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 1 năm tại BIDV	157.309.000.000	-
Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 6 tháng tại MB	56.359.000.000	
		-
Tổng cộng	**213.668.000.000**	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đô Thành	8.632.280.947	8.632.280.947
Công ty CP Tập đoàn Marina Holding	71.698.832	71.698.832
Phải thu ngắn hạn khác	-	101.684.929
Tổng cộng	**8.703.979.779**	**8.805.664.708**

4. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
Nguyên giá				
01/01/2025	-	1.124.723.637	-	**1.124.723.637**
Mua mới	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
31/12/2025	-	1.124.723.637	-	**1.124.723.637**
Khấu hao lũy kế				
01/01/2025	-	(425.550.681)	-	**(425.550.681)**
Phân bổ trong kỳ	-	(140.590.456)	-	**(140.590.456)**
Thanh lý	-	-	-	-
31/12/2025	-	(566.141.137)	-	**(566.141.137)**
Giá trị còn lại				
01/01/2025	-	699.172.956	-	**699.172.956**
31/12/2025	-	558.582.500	-	**558.582.500**

5. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư và Phát triển DPH	3.421.934.400	7.033.053.200
Công ty CP Kim loại Công nghiệp Stavian	2.563.851.818	-
Phải trả người bán khác	5.610.176.591	5.786.741.511
Tổng cộng	**11.595.962.809**	**12.819.794.711**

6. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	52.500.000.000	-	-	52.500.000.000	-	-
Cộng	**52.500.000.000**	-	-	**52.500.000.000**	-	-

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

Thông tin chi tiết về Công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	An Giang	35%	35%	Xây dựng nhà, công trình

7. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- BIDV – CN Thái Hà	157.309.000.000	157.309.000.000	157.309.000.000	-	-	-
- MB - CN Đông Đô	56.359.000.000	56.359.000.000	56.359.000.000	-	-	-
Trái phiếu						
- Giá trị trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
- TPBank – CN Bắc Từ Liêm	165.999.996	165.999.996	165.999.996	165.999.996	165.999.996	165.999.996
Cộng vay ngắn hạn	**313.833.999.996**	**313.833.999.996**	**213.833.999.996**	**165.999.996**	**100.165.999.996**	**100.165.999.996**
Vay dài hạn						
- TPBank – CN Bắc Từ Liêm	20	20	-	165.999.996	166.000.016	166.000.016
- Nguyễn Thị Tuyết	1.417.368.000	1.417.368.000	-	-	1.417.368.000	1.417.368.000
Cộng vay dài hạn	**1.417.368.020**	**1.417.368.020**	-	**165.999.996**	**1.583.368.016**	**1.583.368.016**
Tổng cộng	**315.251.368.016**	**315.251.368.016**	**213.833.999.996**	**331.999.992**	**101.749.368.012**	**101.749.368.012**

8. Vốn chủ sở hữu

8.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
01/01/2025	134.888.000.000	837.967.551	**135.725.967.551**
Vốn góp trong kỳ	-	-	-
Lợi nhuận kỳ trước	-	-	-
Lợi nhuận kỳ này	-	218.239.688	**218.239.688**
31/12/2025	**134.888.000.000**	**1.056.207.239**	**135.944.207.239**

8.2 Cổ phiếu

	31/12/2025 *Cổ phiếu*	01/01/2025 *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**13.488.800**	**13.488.800**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**13.488.800**	**13.488.800**
Cổ phiếu phổ thông	13.488.800	13.488.800
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**13.488.800**	**13.488.800**
Cổ phiếu phổ thông	13.488.800	13.488.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND***

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu	151.120.870.460	148.636.251.533
Tổng cộng	**151.120.870.460**	**148.636.251.533**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Giá vốn	151.002.951.432	148.374.216.670
Tổng cộng	**151.002.951.432**	**148.374.216.670**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.004.569.791	3.507.145.094
Tổng cộng	**5.004.569.791**	**3.507.145.094**

4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lợi nhuận trước thuế	57.333.482	111.335.661
Điều chỉnh tăng	69.018	241.923.659
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	57.402.500	353.259.320
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**11.480.500**	**70.651.864**

5. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và kế toán trưởng.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Cá nhân	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Đoàn Thị Quỳnh Trang	Kế toán trưởng	25.200.000	25.200.000

6. Giao dịch với bên liên quan khác

Trong kỳ Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

M.S.D.N: 0301466299 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Đăng Quân
Chủ tịch HĐQT
Ngày 19 tháng 01 năm 2026

Đoàn Thị Quỳnh Trang
Kế toán trưởng

Lê Thị Vân Anh
Người lập biểu