CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Ký ngày: 26/3/2026 14:25:26

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 41

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là"Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0301466299, do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 22/06/1994, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 08/09/2025.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đến ngày 31/12/2025 là 134.888.000.000 đồng, tương đương với 13.488.800 cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã niêm yết trên UPCOM với mã chứng khoán DTI.

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Đăng Quân	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/4/2025
Bà Tạ Thị Vui	Thành viên	
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	
Ông Đỗ Cát Lượng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/04/2025

Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Thanh Nhàn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Trang	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Hoàng Quân	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/03/2025
Ông Đỗ Cát Lượng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17/03/2025
Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang	Kế toán trưởng	

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

1. Ông Đỗ Cát Lượng — Giám đốc — (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 17/03/2025)

Sinh ngày 22/05/1990, Dân tộc Kinh, Quốc tịch Việt Nam.

Thẻ Căn cước Công dân số: 001090016154, ngày cấp 21/05/2023, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: Thửa 158A, tờ bản đồ số 13, đường Cầu Đơ 4, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Ông Nguyễn Hoàng Quân — Giám đốc — (từ ngày 17/03/2025 đến hiện tại)

Sinh ngày 05/08/1988, Dân tộc Kinh, Quốc tịch Việt Nam.

Thẻ Căn cước Công dân số: 001088023679, ngày cấp 16/08/2022, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: Số 33 Hàng Ngang, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Ông Trần Đăng Quân Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ 01/01/2025 đến nay)

Sinh ngày 20/04/1990, Dân tộc Kinh, Quốc tịch Việt Nam.

Thẻ Căn cước Công dân số: 001090018472, ngày cấp 07/05/2022, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: số 5 ngõ 2 phố Ngọc Hà, phường Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Phía Bắc được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để 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 trong năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Hội đồng quản trị cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng quản trị cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thay mặt Hội đồng quản trị,

Trần Đăng Quân
Chủ tịch Hội đồng quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 085/2026/BCKT-PB.00104

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây gọi là "Công ty"), được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

PKF - AFC Vietnam Auditung Co., Ltd. is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member firm or firms.

Vấn đề nhấn mạnh

Khoản trái phiếu do Công ty phát hành mã DTIH2223001 giá trị 100.000.000.000 đồng đã hết hạn vào ngày 04/11/2025, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thanh toán đầy đủ gốc và lãi trái phiếu cho Trái chủ (là Công ty CP Chứng khoán HD) với giá trị lần lượt là 100.000.000.000 đồng (Thuyết minh 5.16) và 16.406.849.316 đồng (Thuyết minh 5.13). Trong giá trị lãi phải trả và chi phí tài chính của năm 2025, giá trị lãi trái phiếu vẫn được trích lập từ ngày trái phiếu hết hạn đến ngày 31/12/2025 là 1.873.972.603 đồng.

Việc chưa thanh toán các khoản gốc và lãi trái phiếu cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Các kế hoạch của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị để từng bước khắc phục tình trạng nêu trên được trình bày tại Thuyết minh 8.3. Theo đó, báo cáo tài chính tiếp tục được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

VŨ GIANG NAM	**NGUYỄN XUÂN HÙNG**
Phó Giám đốc Chi nhánh	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5246-2026-009-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5701-2023-009-1
Người được ủy quyền	
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM	
Hà Nội, Việt Nam	
Ngày 23 tháng 03 năm 2026	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B01-DN

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**416.694.314.511**	**201.973.511.564**
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**1.730.064.652**	**783.941.924**
1. Tiền	111		1.730.064.652	783.941.924
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.2**	**213.668.000.000**	**-**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		213.668.000.000	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**200.704.491.090**	**199.271.611.839**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	8.703.979.779	8.805.664.708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	11.490.688.355	31.520.621.979
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	13.800.000.000	32.690.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	166.709.822.956	126.255.325.152
IV/ Hàng tồn kho	**140**	**5.7**	**573.069.442**	**1.852.102.713**
1. Hàng tồn kho	141		573.069.442	1.852.102.713
V/ Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**18.689.327**	**65.855.088**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	731.025
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.689.327	65.124.063
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**63.942.027.523**	**64.763.192.377**
I/ Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II/ Tài sản cố định	**220**		**558.582.500**	**699.172.956**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	558.582.500	699.172.956
- Nguyên giá	222		*1.124.723.637*	*1.124.723.637*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		*(566.141.137)*	*(425.550.681)*
III/ Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**-**
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.9**	**62.700.000.000**	**62.700.000.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		52.500.000.000	52.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.200.000.000	10.200.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	**260**		**683.445.023**	**1.364.019.421**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	683.445.023	1.364.019.421
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**480.636.342.034**	**266.736.703.941**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B01-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C/ NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**344.692.134.795**	**131.010.736.390**
I/ Nợ ngắn hạn	**310**		**343.274.766.795**	**129.427.368.374**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	11.595.962.809	12.819.794.711
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	208.608.447	208.608.447
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	135.201.784	136.150.863
4. Phải trả người lao động	314		33.138.000	36.654.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	17.303.586.457	15.024.745.573
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	164.269.282	1.035.414.784
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	313.834.000.016	100.165.999.996
II/ Nợ dài hạn	**330**		**1.417.368.000**	**1.583.368.016**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	1.417.368.000	1.583.368.016
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**135.944.207.239**	**135.725.967.551**
I/ Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.17**	**135.944.207.239**	**135.725.967.551**
1. 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*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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*
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**480.636.342.034**	**266.736.703.941**

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 Hội đồng quản trị
TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Đoàn Thị Quỳnh Trang
Kế toán trưởng

Lê Thị Vân Anh
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Mẫu B02-DN

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**600.130.096.749**	**620.650.947.433**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**600.130.096.749**	**620.650.947.433**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	599.655.420.234	618.971.247.361
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**474.676.515**	**1.679.700.072**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	17.030.943.358	13.088.859.226
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	16.389.419.520	13.224.500.882
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*16.220.652.397*	*12.538.189.511*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	810.730.211	1.097.106.608
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		**305.470.142**	**446.951.808**
11.	Thu nhập khác	31		264.801	29.099
12.	Chi phí khác	32	6.6	26.348.266	135.031.866
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(26.083.465)**	**(135.002.767)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**279.386.677**	**311.949.041**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	61.146.989	136.150.863
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**218.239.688**	**175.798.178**
17.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	16	13

Trần Đăng Quân	**Đoàn Thị Quỳnh Trang**	**Lê Thị Vân Anh**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B03-DN

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***279.386.677***	***311.949.041***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***			
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	140.590.456	140.590.456
-	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	16.220.652.397	12.538.189.511
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(390.313.828)***	***387.963.226***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(20.931.214.711)	26.560.649.113
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.279.033.271	1.386.934.042
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(2.904.694.601)	(41.704.501.491)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	681.305.423	(926.520.202)
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(13.135.610.316)	(969.898.015)
-	Thuế TNDN đã nộp	15	(62.096.068)	(1.653.750.462)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(35.463.590.830)**	**(16.919.123.789)**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(231.168.000.000)	(32.390.000.000)
2.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	36.390.000.000	-
3.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	45.000.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.685.713.554	12.045.471.092
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(177.092.286.446)**	**24.655.471.092**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	223.373.000.000	13.607.368.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.870.999.996)	(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 năm	**50**	**946.122.728**	**(12.284.693)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**783.941.924**	**796.226.617**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**1.730.064.652**	**783.941.924**

M.S.D.N: 0301400899 - 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 Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là"Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0301466299, do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 22/06/1994, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 08/09/2025.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đến ngày 31/12/2025 là 134.888.000.000 đồng, tương đương với 13.488.800 cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã niêm yết trên UPCOM với mã chứng khoán DTI.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, đầu tư xây nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đính sử dụng đất.
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại
- Bán buôn quặng kim loại; bán buôn sắt, thép; Bán buôn kim loại khác; Dịch vụ kiểm tra hàng, cân hàng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến. Bán buôn xi măng. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ giao nhân hàng hóa đường không, đường biển, đường bộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
- Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh (Hạt, bột, bột nhão, hạt nhựa,...); Bán buôn tơ, xơ, sợt dệt. Bán buôn phụ liệu may mặc và giầy dép; Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại, Đại lý làm thủ tục hải quan.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc công ty

Công ty liên kết

Tên công ty	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Hoạt động kinh doanh chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	10/4B đường Đông Thạnh A, P. Mỹ Thới, tỉnh An Giang, Việt Nam	Xây lắp	35%	35%	35%

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 05 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 06 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư sửa đổi có liên quan.

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

Hội đồng quản trị đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.
Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo qui định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh.

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Chi phí khác là các khoản chi phí gia hạn trái phiếu. Các khoản chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tương ứng đối với từng khoản chi phí.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07-10

4.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Chi phí phải trả gồm các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.10 Vay và nợ thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.
Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

4.11 Trái phiếu thường

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chi phí phát hành trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế lũy kế còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện phân phối lợi nhuận tại thời điểm báo cáo.

4.13 Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có thông báo chi trả cổ tức.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

4.15 Giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

4.16 Chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

4.17 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.19 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

4.20 Bên liên quan

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Ông Nguyễn Quang Nguyên - Thành viên HĐQT cũng đồng thời là Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (đến ngày 29/04/2025)
Công ty CP Đầu tư MST	Ông Nguyễn Quang Nguyên - Thành viên HĐQT cũng đồng thời là Thành viên HĐQT của Công ty CP Đầu tư MST (đến ngày 29/04/2025)
Công ty CP Tập đoàn Sông Hồng Capital	Ông Nguyễn Quang Nguyên - Thành viên HĐQT cũng đồng thời là Thành viên HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Sông Hồng Capital (đến ngày 29/04/2025)
Công ty TNHH Nhựa IPC Việt Nam	Ông Nguyễn Hoàng Quân - Giám đốc đồng thời 2 công ty

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 *VND*	01/01/2025 *VND*
Tiền mặt	1.653.200.593	703.585.165
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.864.059	80.356.759
Cộng	**1.730.064.652**	**783.941.924**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	213.668.000.000	213.668.000.000	-	-
Cộng	**213.668.000.000**	**213.668.000.000**	**-**	**-**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn bao gồm:
- 26 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Thái Hà với số tiền gửi là 157.309.000.000 đồng, lãi suất từ 4,65% - 5,35%. Các hợp đồng tiền gửi này được cầm cố để đảm bảo cho các hợp đồng cấp hạn mức thấu chi của Công ty tại Ngân hàng BIDV – CN Thái Hà.
- 08 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Đông Đô với số tiền gửi là 56.359.000.000 đồng, lãi suất 6,0 – 6,5%/năm. Các hợp đồng tiền gửi này được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng MB – CN Đông Đô.

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Phải thu các bên liên quan	**-**	**-**	**101.684.929**	**-**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	-	-	101.684.929	-
Phải thu các khách hàng khác	**8.703.979.779**	**-**	**8.703.979.779**	**-**
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành	8.632.280.947	-	8.632.280.947	-
Các khách hàng khác	71.698.832	-	71.698.832	-
Cộng	**8.703.979.779**	**-**	**8.805.664.708**	**-**

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Phải thu về cho vay các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu về cho vay các đối tượng khác	**13.800.000.000**	-	**32.690.000.000**	-
Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên (1)	300.000.000	-	300.000.000	-
Bà Hoàng Thị Hảo (2)	7.500.000.000	-	11.940.000.000	-
Bà Hoàng Thị Quỳnh (3)	6.000.000.000	-	10.200.000.000	-
Bà Lê Thị Huyền	-	-	10.250.000.000	-
Cộng	**13.800.000.000**	-	**32.690.000.000**	-

(1) Hợp đồng cho vay tiền số 02/2021/HĐCV/DTI-XDHY ngày 30/11/2021, phụ lục hợp đồng cho vay số PL03.02/2021/HĐCV/DTI-NKH ngày 20/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung và Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên
- Hạn mức cho vay: 1.000.000.000 đồng
- Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn cho vay: 01 năm từ ngày 20/11/2025
- Lãi suất: 8%/năm

(2) Hợp đồng cho vay tiền số 02/2025/HĐCV/DTI-HTH ngày 08/10/2025: Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung cho Bà Hoàng Thị Hảo vay số tiền là 7.500.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm với thời hạn cho vay là 12 tháng.

(3) Hợp đồng cho vay tiền số 01/2025/HĐCV/DTI-HTQ ngày 24/06/2025: Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung cho Bà Hoàng Thị Quỳnh vay số tiền là 6.000.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm với thời hạn vay là 12 tháng.

5.5 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Trả trước các bên liên quan	**-**	**-**	**12.120.589.250**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Sông Hồng Capital (i)	-	-	12.120.589.250	-
Trả trước các khách hàng khác	**11.490.688.355**	**-**	**19.400.032.729**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc Holdings	264.338.755	-	782.402.156	-
Công ty CP TM & XD Trường Xuân Lộc (i)	-	-	13.231.878.545	-
Công ty CP Đầu tư, Thương mại và Xây dựng NĐ (i)	-	-	5.159.333.410	-
Công ty TNHH Kinh doanh TM và ĐTXD Thành Phát	3.500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH XNK và Thương mại Vật tư Kim khí Bảo Thắng	7.500.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	226.349.600	-	226.418.618	-
Cộng	**11.490.688.355**	**-**	**31.520.621.979**	**-**

5.6 Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Phải thu khác các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu khác các đối tượng khác	**166.709.822.956**	-	**126.255.325.152**	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh XNK Quận 3 - Hợp tác đầu tư (1)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh XNK Quận 3 - Lãi hợp tác đầu tư (1)	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư XD và Thương mại TQI - Hợp tác đầu tư (2)	54.250.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	-	5.000.000	-
Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty liên kết	-	-	13.161.732.000	-
- Cao Minh Ngọc	-	-	*13.161.732.000*	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	433.822.956	-	1.088.593.152	-
Phải thu khác	21.000.000	-	-	-
Cộng	**166.709.822.956**	-	**126.255.325.152**	-

(1) NQ HĐQT số 07/2022/NQ-HĐQT ngày 12/10/2022 về việc thông qua phương án góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3.
Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX – DTI ngày 12/10/2022 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 về việc hợp tác đầu tư sửa chữa, cải tạo tòa nhà văn phòng tại số 487 – 489 Điện Biên Phủ, phường Bàn Cờ, TP. Hồ Chí Minh và thực hiện dự án cung cấp vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng cho các khách hàng theo hợp đồng dài hạn:
- Mục đích: Bổ sung nguồn vốn thực hiện dự án hợp tác đầu tư nêu trên.
- Tổng vốn đầu tư bổ sung chưa bao gồm lãi vay: 100.000.000.000 đồng tương đương với 60% tổng vốn đầu tư.
- Thời gian thực hiện hợp tác: 12 tháng
- Phân chia kết quả hợp tác đầu tư: dựa trên kết quả đầu tư, tỷ lệ vốn góp các bên thỏa thuận phân chia lãi, lỗ và rủi ro

Theo Biên bản thống nhất hợp tác đầu tư ngày 15/10/2025 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3, hai bên thống nhất gia hạn hợp tác đầu tư đến 11/10/2026. Khoản lợi nhuận hợp tác đầu tư sẽ được Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 thanh toán trong năm 2026.
(2) Bao gồm 07 hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI về việc hợp tác góp vốn đầu tư kinh doanh các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Tuyến phố Thương mại cặp đường 3 tháng 2 nối dài tại tỉnh Tây Ninh (Imperia Grand Plaza Đức Hòa)
- Tổng mức đầu tư là 56.000.000.000 đồng, trong đó Công ty CP Đầu tư Đức Trung góp vốn là 54.250.000.000 đồng.
- Công ty được hưởng 95% lợi nhuận từ kết quả hoạt đồng hợp tác kinh doanh.

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	573.069.442	-	1.852.102.713	-
Cộng	**573.069.442**	**-**	**1.852.102.713**	**-**

5.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
	VND	*VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	**1.124.723.637**	**1.124.723.637**
Số dư tại 31/12/2025	**1.124.723.637**	**1.124.723.637**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
Số dư tại 01/01/2025	**425.550.681**	**425.550.681**
Khấu hao trong năm	140.590.456	140.590.456
Số dư tại 31/12/2025	**566.141.137**	**566.141.137**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2025	**699.172.956**	**699.172.956**
Số dư tại 31/12/2025	**558.582.500**	**558.582.500**

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá hợp lý *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá hợp lý *VND*
Đầu tư vào công ty liên kết	***52.500.000.000***	**-**	**-**	***52.500.000.000***	**-**	**-**
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	52.500.000.000	-	(*)	52.500.000.000	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	***10.200.000.000***	**-**	**-**	***10.200.000.000***	**-**	**-**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	10.200.000.000	-	(*)	10.200.000.000	-	(*)
Cộng	**62.700.000.000**	**-**	**-**	**62.700.000.000**	**-**	**-**

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá, Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty khác như sau:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng CP	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên		35,00%	35,00%		35,00%	35,00%
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	1.200.000	10,00%	10,00%	1.200.000	10,00%	10,00%

5.10 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 *VND*	01/01/2025 *VND*
Chi phí sửa chữa lớn	427.204.616	768.968.307
Chi phí gia hạn trái phiếu	-	168.767.123
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	256.240.407	426.283.991
Cộng	**683.445.023**	**1.364.019.421**

5.11 Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị *VND*	Số có khả năng trả nợ *VND*	Giá trị *VND*	Số có khả năng trả nợ *VND*
Phải trả các bên liên quan	**-**	**-**	**4.608.272.060**	**4.608.272.060**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (*)	-	-	4.608.272.060	4.608.272.060
Phải trả nhà cung cấp	**11.595.962.809**	**11.595.962.809**	**8.211.522.651**	**8.211.522.651**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (*)	4.608.272.060	4.608.272.060	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển DPH	3.421.934.400	3.421.934.400	7.033.053.200	7.033.053.200
Công ty CP Dịch vụ BĐS Bắc Hà	467.654.890	467.654.890	467.654.890	467.654.890
Công ty CP Kim loại Công nghiệp STAVIAN	2.563.851.818	2.563.851.818	-	-
Các nhà cung cấp khác	534.249.641	534.249.641	710.814.561	710.814.561
Cộng	**11.595.962.809**	**11.595.962.809**	**12.819.794.711**	**12.819.794.711**

(*) Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 không còn là bên liên quan từ ngày 29/04/2025.

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Các bên liên quan trả tiền trước	**-**	**-**	**208.608.447**	**208.608.447**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (*)	-	-	208.608.447	208.608.447
Các đối tượng khác trả tiền trước	**208.608.447**	**208.608.447**	**-**	**-**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (*)	208.608.447	208.608.447	-	-
Cộng	**208.608.447**	**208.608.447**	**208.608.447**	**208.608.447**

(*) Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 không còn là bên liên quan từ ngày 29/04/2025.

5.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	*VND*
Trích trước chi phí môi giới	376.987.168	1.217.896.258
Chi phí tư vấn gia hạn trái phiếu	400.000.000	400.000.000
Lãi trái phiếu	16.406.849.316	13.406.849.315
Lãi vay	119.749.973	-
Cộng	**17.303.586.457**	**15.024.745.573**

5.14 Phải trả khác ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Phải trả khác các bên liên quan	**-**	**-**	**-**	**-**
Phải trả khác các đối tượng khác	**164.269.282**	**164.269.282**	**1.035.414.784**	**1.035.414.784**
Nhận ký quỹ, ký cược	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả lãi vay	120.456.864	120.456.864	35.414.784	35.414.784
Phải trả khác	43.812.418	43.812.418	-	-
Cộng	**164.269.282**	**164.269.282**	**1.035.414.784**	**1.035.414.784**

5.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	136.150.863	61.146.989	62.096.068	-	135.201.784
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	26.279.248	26.279.248	-	-
Cộng	**-**	**136.150.863**	**91.426.237**	**92.375.316**	**-**	**135.201.784**

5.16 Vay và các khoản nợ thuê tài chính

5.16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
1>Vay ngắn hạn	**213.668.000.000**	**213.668.000.000**	**223.373.000.000**	**9.705.000.000**	**-**	**-**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Hà (1)	157.309.000.000	157.309.000.000	167.014.000.000	9.705.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Đô (2)	56.359.000.000	56.359.000.000	56.359.000.000	-	-	-
2> Trái phiếu ngắn hạn	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**	**-**	**-**	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**
Trái phiếu phát hành (5)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
- Mệnh giá	*100.000.000.000*	*100.000.000.000*		-	*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
3> Vay dài hạn đến hạn trả	**166.000.016**	**166.000.016**	**166.000.016**	**165.999.996**	**165.999.996**	**165.999.996**
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – chi nhánh Bắc Từ Liêm (3)	166.000.016	166.000.016	166.000.016	165.999.996	165.999.996	165.999.996
Cộng	**313.834.000.016**	**313.834.000.016**	**223.539.000.016**	**9.870.999.996**	**100.165.999.996**	**100.165.999.996**

5.16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
1>Vay dài hạn	**1.417.368.000**	**1.417.368.000**	**-**	**166.000.016**	**1.583.368.016**	**1.583.368.016**
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – chi nhánh Bắc Từ Liêm (3)	-	-	-	166.000.016	166.000.016	166.000.016
Vay cá nhân - Nguyễn Thị Tuyết (4)	1.417.368.000	1.417.368.000	-	-	1.417.368.000	1.417.368.000
Cộng	**1.417.368.000**	**1.417.368.000**	**-**	**166.000.016**	**1.583.368.016**	**1.583.368.016**

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN – Chi nhánh Thái Hà bao gồm 26 Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà

- Tổng hạn mức thấu chi: 157.309.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Thời hạn: 12 tháng.
- Lãi suất: 4,5% - 5%/năm
- Tài sản bảo đảm: 26 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Công ty tại Ngân hàng với giá trị 157.309.000 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCM Quân Đội – Chi nhánh Đông Đô theo Hợp đồng cấp tín dụng số 344418.25.831.31256111.TD ngày 05/11/2025

- Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng
- Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh hạt nhựa và vật liệu xây dựng
- Thời hạn: 06 tháng
- Lãi suất: 5,2 – 5,7%/năm
- Tài sản đảm bảo: 08 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng của Công ty tại Ngân hàng với giá trị 56.359.000.000 đồng.

(3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong – chi nhánh Bắc Từ Liêm theo các hợp đồng sau:

a) Hợp đồng cho vay thế chấp xe ô tô số 18/2021/HDTD/TTKD BTL/01 ký ngày 22/12/2021.

- Số tiền vay: 810.000.000 đồng *(Bằng chữ: Tám trăm mười triệu đồng)*
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô theo hợp đồng mua bán số 21210998 ngày 01/11/2021 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH MTV Kinh doanh Ô tô Thăng Long nhằm phục vụ mục đích đi lại của khách hàng
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên
- Lãi suất cho vay: Từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/12/2022 áp dụng lãi suất 8%/năm, từ ngày 25/12/2022 đến ngày 24/12/2026 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần
- Tài sản đảm bảo: Xe ô tô con Ford Everest màu đen, biển kiểm soát 51K-063.46

b) Hợp đồng cho vay từng lần số 18/2021/HDTD/TTKD BTL/02 ký ngày 22/12/2021

- Số tiền vay: 20.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng)*
- Mục đích vay: Thanh toán phí bảo hiểm An tâm tín dụng
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên

(4) Vay tiền theo hợp đồng số 01/2025/HĐV/DTI_PTNT ngày 10/04/2025: Công ty vay của bà Nguyễn Thị Tuyết với số tiền vay tối đa 1.500.000.000 đồng, lãi suất vay 6%/năm, thời hạn vay 03 năm. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh khách sạn tại số 96B1/12 + 96B/5/11 Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(5) Trái phiếu phát hành của công ty:

- Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty CP Đầu tư Đức Trung
- Khối lượng phát hành: 1.000 trái phiếu
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*/Trái phiếu
- Kỳ hạn: 36 tháng (theo Văn bản thỏa thuận số 01/2023/VBTT/DTI-HDS ngày 30/11/2023 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty CP Chứng khoán HD – nhà đầu tư nắm giữ toàn bộ lượng trái phiếu phát hành của Công ty CP Đầu tư Đức Trung, hai bên đã đồng ý điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu từ 12 tháng và đáo hạn vào ngày 04/11/2023 thành kỳ hạn 36 tháng và đáo hạn vào ngày 04/11/2025)
- Lãi suất danh nghĩa: 12%/năm
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có bảo đảm.
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ

- Mục đích phát hành: thực hiện dự án hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX – DTI ngày 12/10/2022 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 về việc hợp tác đầu tư sửa chữa, cải tạo tòa nhà văn phòng tại số 487 – 489 Điện Biên Phủ, phường Bàn Cờ, thành phố Hồ Chí Minh và thực hiện dự án cung cấp vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng cho các khách hàng theo hợp đồng dài hạnTài sản bảo đảm:
  - 9.027.000 (chín triệu không trăm hai mươi bảy nghìn) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2
  - 2.000.000 (hai triệu) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư MST;
  - 120 tỷ vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco tại Công ty Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3;
  - Quyền sử dụng đất đai và tài sản trên đất của lô đất số 23 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, Hà Nội của Công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS bảo lãnh cho Công ty CP Đầu tư Đức Trung. Giá trị định giá là 30.200.000.000 đồng
  - Nguồn thu (Chi phí môi giới/ hoa hồng) từ Công ty CP Bất động sản Đô Thành: Công ty CP Đầu tư Đức Trung ký hợp đồng hợp tác phát triển dự án và Đại diện phân phối Dự án I – Tower Quy Nhơn số 1502/2022/HĐHT/DOTHANH-DTI giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành và Công ty CP Đầu tư Đức Trung ngày 15/02/2022.

5.17 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

5.17.1 Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	*VND*	*VND*
Số dư tại 01/01/2024	**134.888.000.000**	**662.169.373**	**135.550.169.373**
Lãi trong năm trước	-	175.798.178	175.798.178
Số dư tại 31/12/2024	**134.888.000.000**	**837.967.551**	**135.725.967.551**
Số dư tại 01/01/2025	**134.888.000.000**	**837.967.551**	**135.725.967.551**
Lãi trong năm nay	-	218.239.688	218.239.688
Số dư tại 31/12/2025	**134.888.000.000**	**1.056.207.239**	**135.944.207.239**

5.17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	*VND*	%
Ông Trần Đăng Quân	11.150.000.000	8,27%	11.115.000.000	8,24%
Cổ đông khác	123.738.000.000	91,73%	123.773.000.000	91,76%
Cộng	**134.888.000.000**	**100%**	**134.888.000.000**	**100%**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	*VND*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	134.888.000.000	134.888.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	134.888.000.000	134.888.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

5.17.4 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
Số lượng cổ phiếu được mua lại	**-**	**-**
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**13.488.800**	**13.488.800**
Cổ phiếu phổ thông	13.488.800	13.488.800
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Doanh thu bán hàng hóa hạt nhựa và vật liệu xây dựng	599.633.652.309	615.352.096.189
Doanh thu cung cấp dịch vụ	496.444.440	5.298.851.244
Cộng	**600.130.096.749**	**620.650.947.433**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Giá vốn hàng hóa hạt nhựa và vật liệu xây dựng	598.998.301.308	614.516.555.311
Giá vốn cung cấp dịch vụ	657.118.926	4.454.692.050
Cộng	**599.655.420.234**	**618.971.247.361**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, hợp tác đầu tư	17.030.943.358	13.088.859.226
Cộng	**17.030.943.358**	**13.088.859.226**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lãi tiền vay	16.220.652.397	12.538.189.511
Lỗ bán các khoản đầu tư	-	283.582.718
Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư khác	-	202.510.726
Chi phí phát hành trái phiếu, gia hạn trái phiếu	168.767.123	200.000.000
Chi phí tài chính khác	-	217.927
Cộng	**16.389.419.520**	**13.224.500.882**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nhân viên quản lý	423.941.636	566.849.416
Chi phí vật liệu quản lý	22.283.080	65.413.728
Thuế, phí và lệ phí	63.425.339	24.341.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	301.080.156	440.501.738
Cộng	**810.730.211**	**1.097.106.608**

6.6 Chi phí khác

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Các khoản chi phí phạt hành chính, truy thu thuế	26.279.248	135.031.866
Các khoản khác	69.018	-
Cộng	**26.348.266**	**135.031.866**

6.7 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	279.386.677	311.949.041
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	26.348.266	368.805.276
Các khoản điều chỉnh tăng	*26.348.266*	*368.805.276*
- Chi phí không hợp lệ	*26.348.266*	*368.805.276*
Thu nhập tính thuế TNDN	305.734.943	680.754.317
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	**61.146.989**	**136.150.863**

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	218.239.688	175.798.178
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	218.239.688	175.798.178
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.488.800	13.488.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**16**	**13**

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nhân công	423.941.636	566.849.416
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	538.811.550	325.027.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	140.590.456	140.590.456
Thuế, phí, lệ phí	63.425.339	24.341.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	346.080.156	3.108.055.711
Cộng	**1.512.849.137**	**4.164.864.616**

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

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

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá cổ phần.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Rủi ro này

sẽ được Công ty quản trị bằng việc thực hiện mua hàng từ một số lượng lớn các nhà cung cấp khác nhau, cũng như linh hoạt trong việc đàm phán.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ở mức mà Hội đồng quản trị cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng sau đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Từ 1 năm trở xuống *VND*	Trên 1 năm đến 5 năm *VND*	Trên 5 năm *VND*	Cộng *VND*
Nợ phải trả tài chính				
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	313.834.000.016	1.417.368.000	-	315.251.368.016
Phải trả người bán	11.595.962.809	-	-	11.595.962.809
Chi phí phải trả	18.144.495.547	-	-	18.144.495.547
Phải trả khác	1.120.456.864	-	-	1.120.456.864
Cộng	**344.694.915.236**	**1.417.368.000**	**-**	**346.112.283.236**
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	100.165.999.996	1.583.368.016	-	101.749.368.012
Phải trả người bán	12.819.794.711	-	-	12.819.794.711
Chi phí phải trả	15.024.745.573	-	-	15.024.745.573
Phải trả khác	1.035.414.784	-	-	1.035.414.784
Cộng	**129.045.955.064**	**1.583.368.016**	**-**	**130.629.323.080**

iv. Giá trị hợp lý

(1) So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		01/01/2025		31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.730.064.652	-	783.941.924	-	1.730.064.652	783.941.924
Phải thu khách hàng	8.703.979.779	-	8.805.664.708	-	8.703.979.779	8.805.664.708
Phải thu về cho vay	13.800.000.000		32.690.000.000		13.800.000.000	32.690.000.000
Phải thu khác	166.709.822.956	-	126.255.325.152	-	166.709.822.956	126.255.325.152
	404.611.867.387	**-**	**168.534.931.784**	**-**	**404.611.867.387**	**168.534.931.784**
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	315.251.368.016	-	101.749.368.012	-	315.251.368.016	101.749.368.012
Phải trả người bán	11.595.962.809	-	12.819.794.711	-	11.595.962.809	12.819.794.711
Chi phí phải trả	18.144.495.547	-	15.024.745.573	-	18.144.495.547	15.024.745.573
Phải trả khác	1.120.456.864	-	1.035.414.784	-	1.120.456.864	1.035.414.784
	346.112.283.236	**-**	**130.629.323.080**	**-**	**346.112.283.236**	**130.629.323.080**

(2) *Cơ sở xác định giá trị hợp lý*

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

Việc ước tính giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính của Công ty được thực hiện như sau:

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

Ngoài các khoản mục nêu trên, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Cá nhân	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
		132.308.511	**249.600.000**
Ông Đỗ Cát Lượng	Giám Đốc	31.508.511	148.800.000
Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang	Kế toán trưởng	100.800.000	100.800.000

8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty.

Danh sách bên liên quan khác

Danh sách các bên liên quan khác được thuyết minh tại Thuyết minh số 4.20

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Doanh thu bán hàng hóa	-	769.150.290
	Thu tiền dịch vụ	101.684.929	-
	Thuê văn phòng	-	11.829.456
Công ty CP Đầu tư MST	Doanh thu cho thuê xe	81.481.480	255.465.713

Số dư với các bên liên quan khác được trình bày ở thuyết minh mục 5.

8.2 Số liệu so sánh

Số liệu đầu năm trên Bảng cân đối kế toán và số liệu so sánh năm trước trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – CN phía Bắc.

8.3 Thông tin về hoạt động liên tục

Khoản trái phiếu do Công ty phát hành mã DTIH2223001 giá trị 100.000.000.000 đồng đã hết hạn vào ngày 04/11/2025, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thanh toán đầy đủ gốc và lãi trái phiếu cho Trái chủ (là Công ty CP Chứng khoán HD) với giá trị lần lượt là 100.000.000.000 đồng (Thuyết minh mục 5.16) và 16.406.849.316 đồng (Thuyết minh mục 5.14). Trong giá trị lãi phải trả và chi phí tài chính của năm 2025, giá trị lãi trái phiếu vẫn được trích lập từ ngày trái phiếu hết hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.873.972.603 đồng.

Để đảm bảo khả năng hoạt động liên tục của Công ty, Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị đã thận trọng đánh giá để xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong thời gian tới của Công ty.

Theo đó, Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty sẽ thực hiện các giải pháp duy trì nâng cao doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, thu hồi các khoản hợp tác đầu tư, các khoản cho vay để tạo dòng tiền cho Công ty.

Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty tin tưởng rằng Công ty tiếp tục hoạt động tốt trong thời gian tới và bảo đảm khả năng thanh toán của Công ty

Ngoài vấn đề nêu trên, không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

8.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Trần Đăng Quân	**Đoàn Thị Quỳnh Trang**	**Lê Thị Vân Anh**
Chủ tịch Hội đồng quản trị	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026