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 III/2026

Tháng 10 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Ký ngày: 20/10/2026 14:48:37

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7-18

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
Tài sản ngắn hạn	**100**		**245.585.931.182**	**416.694.314.511**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1.839.772.535**	**1.730.064.652**
Tiền	111	V.1	1.839.772.535	1.730.064.652
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**193.432.222.200**	**381.718.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	54.682.222.200	227.468.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	125		138.750.000.000	154.250.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**49.739.841.047**	**32.654.491.090**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.697.810.347	8.703.979.779
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.373.838.755	11.490.688.355
Phải thu ngắn hạn khác	135		32.668.191.945	12.459.822.956
Hàng tồn kho	**140**		**573.069.442**	**573.069.442**
Hàng tồn kho	141		573.069.442	573.069.442
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.025.958**	**18.689.327**
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		1.025.958	18.689.327
Tài sản dài hạn	**200**		**88.440.184.157**	**63.942.027.523**
Tài sản cố định	**220**		**453.139.658**	**558.582.500**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.4	453.139.658	558.582.500
- Nguyên giá	*222*		*1.124.723.637*	*1.124.723.637*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(671.583.979)*	*(566.141.137)*
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**87.700.000.000**	**62.700.000.000**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.6	52.500.000.000	52.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		35.200.000.000	10.200.000.000
Tài sản dài hạn khác	**270**		**287.044.499**	**683.445.023**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		287.044.499	683.445.023
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**334.026.115.339**	**480.636.342.034**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
Nợ phải trả	**300**		**197.928.022.688**	**344.692.134.795**
Nợ ngắn hạn	**310**		**196.510.654.688**	**343.274.766.795**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.5	26.946.862.896	11.595.962.809
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		208.608.447	208.608.447
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		118.437.046	135.201.784
Phải trả người lao động	315		61.420.000	33.138.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	316		30.491.850.182	17.303.586.457
Phải trả ngắn hạn khác	320		248.036.098	164.269.282
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.7	138.435.440.019	313.834.000.016
Nợ dài hạn	**330**		**1.417.368.000**	**1.417.368.000**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.7	1.417.368.000	1.417.368.000
Vốn chủ sở hữu	**400**	**V.8**	**136.098.092.651**	**135.944.207.239**
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	420		1.210.092.651	1.056.207.239
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		1.056.207.239	*837.967.551*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		153.885.412	*218.239.688*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**334.026.115.339**	**480.636.342.034**

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 20 tháng 10 năm 2026

Đoàn Thị Quỳnh Trang
Kế toán trưởng

Lê Thị Vân Anh
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	**72.156.827.360**	102.417.382.319	**357.727.829.155**	449.009.226.289
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		**72.156.827.360**	102.417.382.319	**357.727.829.155**	449.009.226.289
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	**72.070.092.382**	102.309.886.141	**357.249.592.496**	448.652.468.802
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		**86.734.978**	107.496.178	**478.236.659**	356.757.487
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	**6.119.610.197**	4.614.114.896	**19.759.709.249**	12.026.373.567
Chi phí tài chính	23		**5.828.384.491**	4.450.047.531	**19.192.862.479**	11.482.182.087
Trong đó: chi phí đi vay	*24*		***5.828.384.491***	*4.400.047.531*	***19.192.862.479***	*11.332.182.087*
Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		**363.092.818**	231.812.666	**846.815.766**	652.616.524
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**14.867.866**	39.750.877	**198.267.663**	248.332.443
Thu nhập khác	31		-	-	-	-
Chi phí khác	32		**(23.643.594)**	2.030.541	-	26.279.248
Lợi nhuận khác	40		**23.643.594**	(2.030.541)	-	(26.279.248)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		**38.511.460**	37.720.336	**198.267.663**	222.053.195
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.4	**7.702.292**	7.950.176	**44.382.251**	49.666.489
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		**30.809.168**	29.770.160	**153.885.412**	172.386.706

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

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

Ngày 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	198.267.663	222.053.195
Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	105.442.842	105.442.842
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(19.759.709.249)	(12.026.373.567)
Chi phí đi vay	06	19.192.862.479	11.332.182.087
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(263.136.265)**	**(366.695.443)**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(11.550.356.659)	(31.384.443.831)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	9.315.510.142	(3.127.778.085)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	396.400.524	541.302.009
Chi phí đi vay đã trả	14	(5.940.926.809)	(359.930.798)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(61.146.989)	(62.096.068)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(8.103.656.056)**	**(34.759.642.216)**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(57.208.222.200)	(123.430.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	216.025.618.453	22.158.121.455
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(61.146.989)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	15.500.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.355.674.672	14.242.379.320
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**183.611.923.936**	**(87.029.499.225)**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	36.719.940.000	113.517.500.005
Tiền trả nợ gốc vay	34	(212.118.499.997)	9.787.999.998
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(175.398.559.997)**	**123.305.500.003**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**109.707.883**	**1.516.358.562**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.730.064.652**	**783.941.924**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**1.839.772.535**	**2.300.300.486**

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 20 tháng 10 năm 2026

Đoàn Thị Quỳnh Trang
Kế toán trưởng

Lê Thị Vân Anh
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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 30/09/2026 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 nhận 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 30 tháng 09 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 07 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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

4.8 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.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 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.

4.16 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.

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	1.684.549.351	1.653.200.593
Tiền gửi không kỳ hạn	155.223.184	76.864.059
Tổng cộng	**1.839.772.535**	**1.730.064.652**

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 1 năm tại BIDV	33.879.000.000	157.309.000.000
Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 6 tháng tại MB	-	56.359.000.000
Hợp đồng cho vay - Công ty Cổ phần Mars	20.503.222.220	
Các khoản cho vay ngắn hạn khác	300.000.000	13.800.000.000
		-
Tổng cộng	**54.682.222.220**	**227.468.000.000**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đô Thành	1.632.280.947	8.632.280.947
Công ty CP Tập đoàn Marina Holding	-	71.698.832
Công ty CP Stavian Hoá Chất	5.065.529.400	-
Tổng cộng	**6.697.810.347**	**8.703.979.779**

4. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
Nguyên giá				
01/01/2026	-	1.124.723.637	-	**1.124.723.637**
Mua mới	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
30/09/2026	-	1.124.723.637	-	**1.124.723.637**
Khấu hao lũy kế				
01/01/2026	-	(566.141.137)	-	**(566.141.137)**
Phân bổ trong kỳ	-	(105.442.842)	-	**(105.442.842)**
Thanh lý	-	-	-	-
30/09/2026	-	(671.583.979)	-	**(671.583.979)**
Giá trị còn lại				
01/01/2026	-	558.582.500	-	**558.582.500**
30/09/2026	-	453.139.658	-	**453.139.658**

5. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư và Phát triển DPH	356.345.239	3.421.934.400
Công ty CP Kim loại Công nghiệp Stavian	-	2.563.851.818
Công ty CP Thuận Đức	5.043.847.520	-
Công ty CP Thuận Đức ECO	10.392.383.430	-
Công ty TNHH Thuận Đức Hưng Yên	5.595.898.770	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	4.545.772.060	4.608.272.060
Phải trả người bán khác	1.012.692.877	1.001.904.531
Tổng cộng	**26.946.939.896**	**11.595.962.809**

6. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	30/09/2026			01/01/2026		
	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 30 tháng 09 năm 2026 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	33.879.000.000	33.879.000.000	32.205.000.000	155.635.000.000	157.309.000.000	157.309.000.000
- MB - CN Đông Đô	-	-	-	56.359.000.000	56.359.000.000	56.359.000.000
- VPBank - CN Kinh Đô	4.514.940.000		4.514.940.000	-	-	-
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	41.500.019	41.500.019	-	124.499.997	166.000.016	166.000.016
Cộng vay ngắn hạn	**138.435.440.019**	**133.920.500.019**	**36.719.940.000**	**212.118.499.997**	**313.834.000.016**	**313.834.000.016**
Vay dài hạn						
- Nguyễn Thị Tuyết	1.417.368.000	1.417.368.000	-	-	1.417.368.000	1.417.368.000
Cộng vay dài hạn	**1.417.368.000**	**1.417.368.000**	-	-	**1.417.368.000**	**1.417.368.000**
Tổng cộng	**139.852.808.019**	**135.337.868.019**	**36.719.940.000**	**212.118.499.997**	**315.251.368.016**	**315.251.368.016**

8. Vốn chủ sở hữu

8.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
01/01/2026	134.888.000.000	1.056.207.239	**135.944.207.239**
Vốn góp trong kỳ	-	-	-
Lợi nhuận kỳ trước	-	-	-
Lợi nhuận kỳ này	-	153.885.412	**153.885.412**
30/09/2026	**134.888.000.000**	**1.210.092.651**	**136.098.092.651**

8.2 Cổ phiếu

	30/09/2026 *Cổ phiếu*	01/01/2026 *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 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu	72.156.827.360	102.417.382.319
Tổng cộng	**72.156.827.360**	**102.417.382.319**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Giá vốn	72.070.092.382	102.309.886.141
Tổng cộng	**72.070.092.382**	**102.309.886.141**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.119.610.197	4.614.114.896
Tổng cộng	**6.119.610.197**	**4.614.114.896**

4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Lợi nhuận trước thuế	38.511.460	37.720.336
Điều chỉnh tăng	-	2.030.541
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	38.511.460	39.750.877
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**7.702.292**	**7.950.176**

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	28.940.000	25.200.000

6. Giao dịch với bên liên quan khác

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty CP Đầu tư MST	Bán hàng hoá, dịch vụ	66.000.000

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 20 tháng 10 năm 2026