

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH</b>	1 – 2
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	3
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	4 – 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	8 – 32

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 BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban điều hành 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 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 26 ngày 26/03/2025.

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 30/06/2025 là 134.888.000.000 đồng, tương đương với 13.488.800 cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng/1 cổ phần.

**2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty trong kỳ kế toán 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 Nhân	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 Đor 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.



**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 BAN ĐIỀU HÀNH**

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 giữa niên độ**

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và tình hình tài chính giữa niên độ vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

**4. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh phía Bắc thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

**5. Trách nhiệm của Ban điều hành đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban điều hành cần 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 giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Ban điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ, 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. Ban điều hành 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.

Ban điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

**6. Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Ban điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Thay mặt Ban điều hành,

**Trần Đăng Quân**

**Chủ tịch HĐQT**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025





Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International

Số: 085/2025/BCSX-PB.00104



## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 08 năm 2025, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét 2410 – soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ vào kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



**VŨ GIANG NAM**

Phó Giám đốc Chi nhánh

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 5246 - 2021 - 009 - 1

Người được ủy quyền

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM**

Hà Nội, ngày 11 tháng 08 năm 2025



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 01a - DN

TÀI SẢN	Mã số	TM	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>322.096.042.152</b>	<b>201.973.511.564</b>
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>2.045.338.487</b>	<b>783.941.924</b>
1. Tiền	111		2.045.338.487	783.941.924
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>123.430.000.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	123.430.000.000	-
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>194.733.682.965</b>	<b>199.271.611.839</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	10.909.932.979	8.805.664.708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.008.820.774	31.520.621.979
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	12.740.000.000	32.690.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	170.074.929.212	126.255.325.152
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>1.852.102.713</b>	<b>1.852.102.713</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.852.102.713	1.852.102.713
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>34.917.987</b>	<b>65.855.088</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	731.025
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		34.917.987	65.124.063
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>64.336.992.644</b>	<b>64.763.192.377</b>
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>628.877.728</b>	<b>699.172.956</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	628.877.728	699.172.956
- Nguyên giá	222		1.124.723.637	1.124.723.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(495.845.909)	(425.550.681)
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.10</b>	<b>62.700.000.000</b>	<b>62.700.000.000</b>
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
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.008.114.916</b>	<b>1.364.019.421</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	1.008.114.916	1.364.019.421
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>386.433.034.796</b>	<b>266.736.703.941</b>

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 01a - DN

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>250.564.450.699</b>	<b>131.010.736.390</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>249.064.082.681</b>	<b>129.427.368.374</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	11.855.271.933	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	177.867.176	136.150.863
4. Phải trả người lao động	314		25.590.000	36.654.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	12.123.158.793	15.024.745.573
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	1.077.586.336	1.035.414.784
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	223.595.999.996	100.165.999.996
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.500.368.018</b>	<b>1.583.368.016</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	1.500.368.018	1.583.368.016
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>135.868.584.097</b>	<b>135.725.967.551</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>135.868.584.097</b>	<b>135.725.967.551</b>
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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		980.584.097	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		142.616.546	175.798.178
<b>III/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>386.433.034.796</b>	<b>266.736.703.941</b>

  
 Người lập biểu  
 Lê Thị Vân Anh  
 Thành phố Hồ Chí Minh  
 Ngày 11 tháng 08 năm 2025

  
 Kế toán trưởng  
 Đoàn Thị Quỳnh Trang

  
 Chủ tịch HĐQT  
 Trần Đăng Quân



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 02a - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	346.591.843.970	310.013.523.291
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		346.591.843.970	310.013.523.291
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	346.342.582.661	308.787.021.629
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		249.261.309	1.226.501.662
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.412.258.671	6.027.679.505
7. Chi phí tài chính	22	6.4	7.032.134.556	6.465.328.170
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.932.134.556	6.262.817.444
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	420.803.858	630.721.763
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		208.581.566	158.131.234
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	6.6	24.248.707	22.028.100
13. Lợi nhuận khác	40		(24.248.707)	(22.028.100)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		184.332.859	136.103.134
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	41.716.313	31.626.247
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		142.616.546	104.476.887
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	8	8

Người lập biểu

Lê Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 11 tháng 08 năm 2025

Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Chủ tịch HĐQT

Trần Đăng Quân





**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 GIỮA NIÊN ĐỘ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 03a - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	184.332.859	136.103.134
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	70.295.228	70.295.228
- Các khoản dự phòng	03	-	202.510.726
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.412.258.671)	(6.027.679.505)
- Chi phí lãi vay	06	6.932.134.556	6.262.817.444
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(225.496.028)	644.047.027
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(22.183.330.195)	8.749.584.555
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	1.307.227.218
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(827.858.490)	(27.440.661.433)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	356.635.530	102.154.474
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.939.278.072)	(279.255.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(32.819.327.255)	(16.916.903.959)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(849.198.316)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(103.480.000.000)	(32.600.000.000)
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	14.213.723.816	12.045.383.152
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(89.266.276.184)	23.596.184.836
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	133.135.000.000	1.717.368.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.787.999.998)	(6.082.999.998)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	123.347.000.002	(4.365.631.998)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	1.261.396.563	2.313.648.879
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	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 kỳ	70	2.045.338.487	3.109.875.496

Người lập biểu

Lê Thị Vân Anh

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 11 tháng 08 năm 2025

Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Chủ tịch HĐQT

Trần Đăng Quân





## 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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 26 ngày 26/03/2025.

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 30/06/2025 là 134.888.000.000 đồng, tương đương với 13.488.800 cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng/1 cổ phần.

##### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản. Trong 6 tháng đầu năm 2025, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh hạt nhựa.

##### 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 đích 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 đầu

Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh (Hạt, bột, bột nhão, hạt nhựa,...); Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Bán buôn phụ liệu may mặc và giày 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 là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực là 12 tháng.

##### 1.5 Lao động

Số lượng lao động của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 04 người (tại ngày 01/01/2025 là 06 người).



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**1.6 Cấu trúc của Công ty****Các Công ty liên doanh liên kết**

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động kinh doanh chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>
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%

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 Năm tài chính và kỳ kế toán**

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật.

**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).

**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 Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các Thông tư hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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.



## 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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

### 4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 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 cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

##### 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.



## 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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

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.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số 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.



## 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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

#### 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:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung.

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 bình quân gia quyền 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 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 3 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 kỳ.

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 nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền 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.



## 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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

- 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.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

#### 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 chủ sở hữu.

##### *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 quy 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.

100  
★



## 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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

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.

##### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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 theo mệnh giá.

#### 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.



## **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

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

#### **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 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.

#### **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 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 và các công cụ tài chính phái sinh.

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 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.



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**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.

Thông tin bên liên quan được trình bày ở thuyết minh 8.1.2

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.913.323.811	703.585.165
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	132.014.676	80.356.759
<b>Cộng</b>	<b>2.045.338.487</b>	<b>783.941.924</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	123.430.000.000	123.430.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>123.430.000.000</b>	<b>123.430.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn bao gồm 20 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Thái Hà với 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.

**5.3 Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	-	-	101.684.929	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>				
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành	8.632.280.947	-	8.632.280.947	-
Công ty CP Tập đoàn MARINA HOLDING	71.698.832	-	71.698.832	-
CTCP Stavian Hoá chất	2.205.953.200	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.909.932.979</b>	<b>-</b>	<b>8.805.664.708</b>	<b>-</b>



**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

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Trả trước các bên liên quan</b>				
<b>Trả trước các khách hàng khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc Holdings	782.402.156	-	782.402.156	-
Công ty CP Đầu tư, TM và Xây dựng NĐ	-	-	5.159.333.410	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	-	-	12.120.589.250	-
Công ty CP Thương mại và XD Trường Xuân Lộc	-	-	13.231.878.545	-
Các đối tượng khác	226.418.618	-	226.418.618	-
<b>Cộng</b>	<b>1.008.820.774</b>	<b>-</b>	<b>31.520.621.979</b>	<b>-</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hoàng Thị Hảo (3)	7.440.000.000	-	11.940.000.000	-
Hoàng Thị Quỳnh (2)	5.000.000.000	-	10.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên (1)	300.000.000	-	300.000.000	-
Lê Thị Huyền	-	-	10.250.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.740.000.000</b>	<b>-</b>	<b>32.690.000.000</b>	<b>-</b>

- (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 20/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung và Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên
- (2) 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 5.000.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm với thời hạn vay là 02 tháng.
- (3) Hợp đồng cho vay tiền số 01/2024/HĐCV/DTI-HTH ngày 27/06/2024 và Phụ lục số PL02.01/2024/HĐCV/DTI-HTH gia hạn 1 năm từ ngày 27/02/2025: Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung cho Bà Hoàng Thị Hảo vay số tiền là 7.440.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm. Tài sản đảm bảo là 1.695.000 cổ phần của bà Hoàng Thị Hảo tại Công ty Cổ phần PQ Tín Việt.



**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

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.6 Phải thu khác ngắn hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>				
<b>Phải thu các đối tượng khác</b>				
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)	6.000.000.000	-	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 - Cao Minh Ngọc	-	-	13.161.732.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	287.128.007	-	1.088.593.152	-
Phải thu khác	9.532.801.205	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>170.074.929.212</b>	<b>-</b>	<b>126.255.325.152</b>	<b>-</b>

(1) 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, 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 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: đến 11/10/2025 (Theo Biên bản thống nhất hợp tác đầu tư ngày 16/10/2023)
- 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

Khoản lợi nhuận hợp tác đầu tư tạm tính theo thỏa thuận hai bên trong 06 tháng đầu năm 2025 là 6.000.000.000 đồng.

(2) Bao gồm 05 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 cấp đường 3 tháng 2 nổi 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 động hợp tác kinh doanh.



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.852.102.713	-	1.852.102.713	-
<b>Cộng</b>	<b>1.852.102.713</b>	<b>-</b>	<b>1.852.102.713</b>	<b>-</b>

**5.8 Chi phí trả trước dài hạn**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sửa chữa lớn	765.229.706	768.968.307
Chi phí gia hạn trái phiếu	68.767.123	168.767.123
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	174.118.087	426.283.991
<b>Cộng</b>	<b>1.008.114.916</b>	<b>1.364.019.421</b>

**5.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	1.124.723.637	1.124.723.637
Số dư tại 30/06/2025	1.124.723.637	1.124.723.637
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
Số dư tại 01/01/2025	425.550.681	425.550.681
Khấu hao trong kỳ	70.295.228	70.295.228
Số dư tại 30/06/2025	495.845.909	495.845.909
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2025	699.172.956	699.172.956
Số dư tại 30/06/2025	628.877.728	628.877.728



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.10 Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2025			01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>52.500.000.000</b>	-	-	52.500.000.000	-
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	52.500.000.000	-	(*)	52.500.000.000	(*)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>10.200.000.000</b>	-	-	10.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	10.200.000.000	-	(*)	10.200.000.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>62.700.000.000</b>	-	-	62.700.000.000	-

**Giá trị hợp lý**

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

	30/06/2025			01/01/2025	
	Số lượng CP	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng CP	Tỷ lệ lợi ích
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>					
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên		35,00%	35,00%		35,00%
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	1.200.000	10,00%	10,00%	1.200.000	10,00%



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.11 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>30/06/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	4.608.272.060	4.608.272.060	4.608.272.060	4.608.272.060
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển DPH	4.033.053.200	4.033.053.200	7.033.053.200	7.033.053.200
Công ty CP Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ	214.904.545	214.904.545	214.904.545	214.904.545
Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Bắc Hà	467.654.890	467.654.890	467.654.890	467.654.890
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ T-Tech Việt	2.213.511.300	2.213.511.300	-	-
Các nhà cung cấp khác	317.875.938	317.875.938	495.910.016	495.910.016
<b>Cộng</b>	<b>11.855.271.933</b>	<b>11.855.271.933</b>	<b>12.819.794.711</b>	<b>12.819.794.711</b>

**5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>30/06/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	208.608.447	208.608.447	208.608.447	208.608.447
<b>Các đối tượng khác</b>				
<b>Cộng</b>	<b>208.608.447</b>	<b>208.608.447</b>	<b>208.608.447</b>	<b>208.608.447</b>

**5.13 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/06/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	VND	VND
Trích trước chi phí môi giới	1.217.896.258	1.217.896.258
Chi phí tư vấn gia hạn trái phiếu	400.000.000	400.000.000
Lãi trái phiếu	10.357.534.247	13.406.849.315
Lãi vay trích trước	147.728.288	-
<b>Cộng</b>	<b>12.123.158.793</b>	<b>15.024.745.573</b>



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.14 Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/06/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả lãi vay	77.586.336	77.586.336	35.414.784	35.414.784
<b>Cộng</b>	<b>1.077.586.336</b>	<b>1.077.586.336</b>	<b>1.035.414.784</b>	<b>1.035.414.784</b>

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	136.150.863	41.716.313	-	177.867.176
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	24.248.707	24.248.707	-
<b>Cộng</b>	<b>136.150.863</b>	<b>69.965.020</b>	<b>28.248.707</b>	<b>177.867.176</b>

**Thuế giá trị gia tăng:** Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng hóa tiêu thụ trong nước là và cho dịch vụ khác theo quy định hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Các hoạt động kinh doanh của Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

**Các loại thuế khác:** Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**Ghi chú:** Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.16 Vay và nợ thuế tài chính**

**5.16.1. Vay và nợ ngắn hạn**

	30/06/2025		Trong kỳ		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
<b>1&gt; Vay ngắn hạn</b>	<b>123.430.000.000</b>	<b>123.430.000.000</b>	<b>133.135.000.000</b>	<b>9.705.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Thái Hà (1)	123.430.000.000	123.430.000.000	133.135.000.000	9.705.000.000	-	-
<b>2&gt; Trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
Trái phiếu phát hành (4)	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
<b>3&gt; Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>165.999.996</b>	<b>165.999.996</b>	<b>82.999.998</b>	<b>82.999.998</b>	<b>165.999.996</b>	<b>165.999.996</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – chi nhánh Bắc Từ Liêm (2)	165.999.996	165.999.996	82.999.998	82.999.998	165.999.996	165.999.996
<b>Cộng</b>	<b>223.595.999.996</b>	<b>223.595.999.996</b>	<b>133.217.999.998</b>	<b>9.787.999.998</b>	<b>100.165.999.996</b>	<b>100.165.999.996</b>

**5.16.2. Vay và nợ dài hạn**

	30/06/2025		Trong kỳ		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
<b>1&gt;Vay dài hạn</b>	<b>1.500.368.018</b>	<b>1.500.368.018</b>	<b>-</b>	<b>82.999.998</b>	<b>1.583.368.016</b>	<b>1.583.368.016</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – chi nhánh Bắc Từ Liêm (2)	83.000.018	83.000.018	-	82.999.998	166.000.016	166.000.016
Nguyễn Thị Tuyết (3)	1.417.368.000	1.417.368.000	-	-	1.417.368.000	1.417.368.000
<b>Cộng</b>	<b>1.500.368.018</b>	<b>1.500.368.018</b>	<b>-</b>	<b>82.999.998</b>	<b>1.583.368.016</b>	<b>1.583.368.016</b>



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

- (1) Bao gồm 20 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: 123.430.000.000 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: 20 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Công ty tại Ngân hàng với giá trị 123.430.000 đồng.
- (2) 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/HĐTD/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/HĐTD/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
- (3) Vay tiền theo hợp đồng số 01/2025/HĐV/DTL\_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.
- (4) 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



## 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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

- Kỳ hạn: 36 tháng (theo Văn bản thừa 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 hạn Tài 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 Tường, 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.

**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

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**5.17 Vốn chủ sở hữu****5.17.1. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng 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 kỳ này	-	142.616.546	142.616.546
Số dư tại 30/06/2025	134.888.000.000	980.584.097	135.868.584.097

**5.17.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-
Trong đó chia bằng cổ phiếu	-	-

**5.17.3. Cổ phiếu**

	30/06/2025 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



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	346.363.992.120	305.430.627.856
Doanh thu cung cấp dịch vụ	227.851.850	4.582.895.435
<b>Cộng</b>	<b>346.591.843.970</b>	<b>310.013.523.291</b>

**6.2 Giá vốn bán hàng**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa	346.010.784.499	305.008.998.108
Giá vốn cung cấp dịch vụ	331.798.162	3.778.023.521
<b>Cộng</b>	<b>346.342.582.661</b>	<b>308.787.021.629</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, hợp tác đầu tư	1.412.258.671	27.679.505
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.412.258.671</b>	<b>6.027.679.505</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	981.449.624	179.255.800
Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư khác	-	202.510.726
Chi phí gia hạn trái phiếu	100.000.000	100.000.000
Lãi trái phiếu	5.950.684.932	5.983.561.644
<b>Cộng</b>	<b>7.032.134.556</b>	<b>6.465.328.170</b>

**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	231.733.147	277.596.889
Chi phí vật liệu quản lý	7.645.846	38.411.513
Thuế, phí và lệ phí	31.632.178	16.339.920
Chi phí dịch vụ mua ngoài	149.792.687	298.373.441
<b>Cộng</b>	<b>420.803.858</b>	<b>630.721.763</b>

**6.6 Chi phí khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí phạt hành chính, truy thu thuế	24.248.707	22.028.100
<b>Cộng</b>	<b>24.248.707</b>	<b>22.028.100</b>

**6.7 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	184.332.859	136.103.134
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	24.248.707	22.028.100
Các khoản điều chỉnh tăng	24.248.707	22.028.100
- Chi phí không hợp lệ	24.248.707	22.028.100
Thu nhập tính thuế TNDN	208.581.566	158.131.234
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	41.716.313	31.626.247
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	41.716.313	31.626.247

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	142.616.546	104.476.887
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	142.616.546	104.476.887
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.488.800	13.488.800
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>11</b>	<b>8</b>



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**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.

Các loại công cụ tài chính của Công ty:

	Giá trị ghi sổ			
	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.045.338.487	-	783.941.924	-
Phải thu khách hàng	10.909.932.979	-	8.805.664.708	-
Phải thu về cho vay	12.740.000.000	-	32.690.000.000	-
Phải thu khác	170.074.929.212	-	126.255.325.152	-
	<b>319.200.200.678</b>	<b>-</b>	<b>168.534.931.784</b>	<b>-</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	225.096.368.014	-	101.749.368.012	-
Phải trả người bán	11.855.271.933	-	12.819.794.711	-
Chi phí phải trả	12.123.158.793	-	15.024.745.573	-
Phải trả khác	1.077.586.336	-	1.035.414.784	-
	<b>250.152.385.076</b>	<b>-</b>	<b>130.629.323.080</b>	<b>-</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

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

Ban điều hành 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.

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.



**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

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**Rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.045.338.487	-	-	2.045.338.487
Phải thu khách hàng	10.909.932.979	-	-	10.909.932.979
Phải thu về cho vay	12.740.000.000	-	-	12.740.000.000
Phải thu khác	170.074.929.212	-	-	170.074.929.212
<b>Cộng</b>	<b>195.770.200.678</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>195.770.200.678</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	783.941.924	-	-	783.941.924
Phải thu khách hàng	8.805.664.708	-	-	8.805.664.708
Phải thu về cho vay	32.690.000.000	-	-	32.690.000.000
Phải thu khác	126.255.325.152	-	-	126.255.325.152
<b>Cộng</b>	<b>168.534.931.784</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>168.534.931.784</b>

**iii. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau. Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:



**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>				
Vay và nợ	223.595.999.996	1.500.368.018	-	225.096.368.014
Phải trả người bán	11.855.271.933	-	-	11.855.271.933
Chi phí phải trả	12.123.158.793	-	-	12.123.158.793
Phải trả khác	1.077.586.336	-	-	1.077.586.336
<b>Cộng</b>	<b>248.652.017.058</b>	<b>1.500.368.018</b>	<b>-</b>	<b>250.152.385.076</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>129.045.955.064</b>	<b>1.583.368.016</b>	<b>-</b>	<b>130.629.323.080</b>

**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**

Thông tin về tiền lương, tiền thưởng và thu nhập khác của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ như sau:

Cá nhân	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Đỗ Cát Lượng	Giám Đốc	81.908.511	124.800.000
Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang	Kế toán trưởng	31.508.511	74.400.000
		50.400.000	50.400.000

**8.1.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****Danh sách bên liên quan của Công ty**

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 (từ ngày 26/05/2023 đến ngày 29/04/2025)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Ông Nguyễn Quang Nguyên - Thành viên HĐQT - là Phó TGĐ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 2 (từ ngày 26/05/2023 đến ngày 29/04/2025)

**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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đầu tư MST	Doanh thu bán hàng và cho thuê xe	132.000.000	133.243.493
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	528.697.511
	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	617.955

**Công nợ với các bên liên quan**

Công nợ với các bên liên quan được trình bày ở Thuyết minh mục 5.

**8.2 Thông tin về bộ phận**

Kỳ này, công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**8.3 Thông tin về hoạt động liên tục**

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 phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**8.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**8.5 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh phía Bắc. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Phía Bắc.

Người lập biểu

Lê Thị Vân Anh

TP Hồ Chí Minh,

Ngày 11 tháng 08 năm 2025

Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Chủ tịch HĐQT

Trần Đăng Quân

