

# **CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

**Địa chỉ: Tổ 2, khu 2, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025**

**Quảng Ninh, tháng 01 năm 2026**

## MỤC LỤC

| <b>Nội dung</b>                                               | <b>Trang</b> |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025   | 2 – 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp Quý IV năm 2025 | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp Quý IV năm 2025           | 6            |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2025    | 7-26         |

## MỤC LỤC

| <u>Nội dung</u>                                               | <u>Trang</u> |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025   | 2 – 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp Quý IV năm 2025 | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp Quý IV năm 2025           | 6            |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2025    | 7-26         |

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu                                            | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>TAI SẢN</b>                                      |             |             |                       |                        |
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b>  |             | <b>66.021.034.598</b> | <b>40.828.087.403</b>  |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b>  |             | <b>7.057.040.125</b>  | <b>5.650.243.915</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111         |             | 7.057.040.125         | 5.650.243.915          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112         |             | -                     | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b>  |             | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121         |             | -                     | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122         |             | -                     | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123         |             | -                     | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b>  |             | <b>53.748.423.275</b> | <b>26.347.209.511</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131         |             | 61.683.355.703        | 37.397.361.394         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132         |             | 811.944.000           | 7.102.008.320          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133         |             | -                     | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134         |             | -                     | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135         |             | -                     | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136         |             | 18.426.963.613        | 10.096.266.838         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137         |             | (27.173.840.041)      | (28.248.427.041)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139         |             | -                     | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b>  |             | <b>4.048.196.473</b>  | <b>5.232.353.361</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141         |             | 4.301.684.567         | 8.904.870.516          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149         |             | (253.488.094)         | (3.672.517.155)        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b>  |             | <b>1.167.374.725</b>  | <b>3.598.280.616</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151         |             | 34.967.641            | 65.105.030             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152         |             | 1.084.790.411         | 3.485.558.913          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153         |             | 47.616.673            | 47.616.673             |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154         |             | -                     | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155         |             | -                     | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b> | <b>200</b>  |             | <b>93.151.834.985</b> | <b>115.544.660.790</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b>  |             | <b>30.997.765.150</b> | <b>47.000.000.000</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211         |             | -                     | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                  | 212         |             | -                     | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc               | 213         |             | -                     | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                          | 214         |             | -                     | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                      | 215         |             | -                     | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                            | 216         |             | 30.997.765.150        | 47.000.000.000         |
| 7. Dự phòng các khoản phải thu dài hạn khó đòi      | 219         |             | -                     | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b>  |             | <b>842.966.213</b>    | <b>1.296.556.428</b>   |
| <b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>                  | <b>221</b>  |             | <b>842.966.213</b>    | <b>1.296.556.428</b>   |
| - Nguyên giá                                        | 222         |             | 15.331.691.967        | 15.222.691.967         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 223         |             | (14.488.725.754)      | (13.926.135.539)       |
| <b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>            | <b>224</b>  |             | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                        | 225         |             | -                     | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 226         |             | -                     | -                      |
| <b>3. Tài sản cố định vô hình</b>                   | <b>227</b>  |             | <b>-</b>              | <b>-</b>               |

| Chỉ tiêu                                            | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------|------------------------|
| - Nguyên giá                                        | 228         |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 229         |             | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b>  |             | <b>53.066.331.386</b>  | <b>56.086.798.054</b>  |
| - Nguyên giá                                        | 231         |             | 56.841.914.721         | 56.841.914.721         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 232         |             | (3.775.583.335)        | (755.116.667)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b>  |             | -                      | -                      |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 241         |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242         |             | -                      | -                      |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b>  |             | <b>980.000.000</b>     | <b>980.000.000</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251         |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | 252         |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253         |             | 980.000.000            | 980.000.000            |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                | 254         |             | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255         |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b>  |             | <b>7.264.772.236</b>   | <b>10.181.306.308</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261         |             | 7.264.772.236          | 10.181.306.308         |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                   | 262         |             | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      | 263         |             | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             | 268         |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                            | <b>270</b>  |             | <b>159.172.869.583</b> | <b>156.372.748.193</b> |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b>  |             | <b>57.976.848.752</b>  | <b>64.839.876.777</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>  |             | <b>27.979.066.973</b>  | <b>22.606.129.454</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311         |             | 11.419.300.531         | 10.642.690.022         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312         |             | 7.381.655.044          | 2.950.538.500          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 313         |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314         |             | 1.503.046.155          | 2.208.107.183          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315         |             | 572.370.509            | 691.168.172            |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316         |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317         |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318         |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319         |             | 420.563.029            | 425.193.872            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320         |             | 6.435.965.544          | 5.385.965.544          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321         |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                        | 322         |             | 246.166.161            | 302.466.161            |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323         |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ      | 324         |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b>  |             | <b>29.997.781.779</b>  | <b>42.233.747.323</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331         |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332         |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333         |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334         |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335         |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336         |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337         |             | -                      | -                      |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338         |             | 29.997.781.779         | 42.233.747.323         |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339         |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340         |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341         |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342         |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343         |             | -                      | -                      |

| Chỉ tiêu                                       | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D-VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b>  |             | <b>101.196.020.831</b> | <b>91.532.871.416</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b>  |             | <b>101.196.020.831</b> | <b>91.532.871.416</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411         |             | 106.697.300.000        | 106.697.300.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a        |             | 106.697.300.000        | 106.697.300.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b        |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412         |             | -                      | -                      |
| 3. Quyền chọn sửa đổi trái phiếu               | 413         |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414         |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                | 415         |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416         |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417         |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418         |             | 2.155.617.066          | 2.155.617.066          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419         |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420         |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421         |             | (7.656.896.235)        | (17.320.045.650)       |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a        |             | (17.320.045.650)       | (26.146.715.623)       |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b        |             | 9.663.149.415          | 8.826.669.973          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422         |             | -                      | -                      |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429         |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b>  |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431         |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432         |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b>  |             | <b>159.172.869.583</b> | <b>156.372.748.193</b> |

Người lập



Trần Thị Khánh Ly

Kế toán trưởng



Lưu Thị Lý

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Đào Vũ Chinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP**

Quý IV năm 2025

| Chỉ tiêu                                                               | Mã số | Thuyết minh | Quý IV         |                | Số lũy kế từ đầu năm đến Quý IV |                | Đơn vị tính: VNĐ |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------|----------------|---------------------------------|----------------|------------------|
|                                                                        |       |             | Năm 2025       | Năm 2024       | Năm 2025                        | Năm 2024       |                  |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | VI.01       | 15.612.169.565 | 30.096.816.315 | 67.824.828.105                  | 51.242.863.961 |                  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    |             | -              | -              | -                               | -              |                  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)      | 10    |             | 15.612.169.565 | 30.096.816.315 | 67.824.828.105                  | 51.242.863.961 |                  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                    | 11    | VI.01       | 14.447.953.386 | 19.236.156.884 | 49.738.630.094                  | 36.627.819.015 |                  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)            | 20    |             | 1.164.216.179  | 10.860.659.431 | 18.086.198.011                  | 14.615.044.946 |                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | VI.02       | 1.492.233      | 1.570.562      | 3.970.863                       | 2.968.686      |                  |
| 7. Chi phí tài chính                                                   | 22    | VI.03       | 774.488.954    | 840.105.604    | 3.184.662.317                   | 1.678.137.110  |                  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                            | 23    |             | 774.488.954    | 840.105.604    | 3.184.662.317                   | 1.678.137.110  |                  |
| 8. Chi phí bán hàng                                                    | 25    |             | -              | -              | -                               | -              |                  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                        | 26    | VI.04       | 234.531.603    | 1.234.118.121  | 4.605.044.122                   | 4.248.616.061  |                  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)} | 30    |             | 156.687.855    | 8.788.006.268  | 10.300.462.435                  | 8.691.260.461  |                  |
| 11. Thu nhập khác                                                      | 31    |             | 579.583.821    | 220.000        | 579.611.601                     | 193.946.212    |                  |
| 12. Chi phí khác                                                       | 32    | VI.05       | 15.332         | 57.304.812     | 1.216.924.621                   | 58.536.700     |                  |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                          | 40    |             | 579.568.489    | (57.084.812)   | (637.313.020)                   | 135.409.512    |                  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                       | 50    |             | 736.256.344    | 8.730.921.456  | 9.663.149.415                   | 8.826.669.973  |                  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                        | 51    | VI.06       | -              | -              | -                               | -              |                  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                         | 52    |             | -              | -              | -                               | -              |                  |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)             | 60    |             | 736.256.344    | 8.730.921.456  | 9.663.149.415                   | 8.826.669.973  |                  |

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Trần Thị Khánh Ly



Lưu Thị Lý



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu                                                          | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 | Lũy kế từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |           |             |                                     |                                     |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác       | 01        |             | 58.307.935.826                      | 80.621.318.845                      |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ            | 02        |             | (35.696.725.312)                    | (54.245.728.757)                    |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                | 03        |             | (6.913.896.846)                     | (3.064.806.922)                     |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                            | 04        |             | (3.411.995.426)                     | (2.157.405.923)                     |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                        | 05        |             | -                                   | -                                   |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                          | 06        |             | 17.199.317.100                      | 12.898.855.737                      |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         | 07        |             | (16.786.399.614)                    | (13.555.743.569)                    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>              | <b>20</b> |             | <b>12.698.235.728</b>               | <b>20.496.489.411</b>               |
| <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        |             | (109.000.000)                       | (46.272.340.587)                    |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 22        |             | -                                   | -                                   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23        |             | -                                   | -                                   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24        |             | -                                   | -                                   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                        | 25        |             | -                                   | -                                   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                    | 26        |             | -                                   | -                                   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            | 27        |             | 3.526.026                           | 1.912.519                           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                  | <b>30</b> |             | <b>(105.473.974)</b>                | <b>(46.270.428.068)</b>             |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |           |             |                                     |                                     |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu    | 31        |             | -                                   | -                                   |
| 2. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu    | 32        |             | -                                   | -                                   |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                           | 33        |             | 4.400.000.000                       | 49.074.712.867                      |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                        | 34        |             | (15.585.965.544)                    | (23.925.000.000)                    |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                 | 35        |             | -                                   | -                                   |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                        | 36        |             | -                                   | -                                   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>               | <b>40</b> |             | <b>(11.185.965.544)</b>             | <b>25.149.712.867</b>               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>             | <b>50</b> |             | <b>1.406.796.210</b>                | <b>(624.225.790)</b>                |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                   | 60        |             | 5.650.243.915                       | 6.274.469.705                       |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ           | 61        |             | -                                   | -                                   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>           | <b>70</b> |             | <b>7.057.040.125</b>                | <b>5.650.243.915</b>                |

Người lập



Trần Thị Khánh Ly

Kế toán trưởng



Lưu Thị Lý

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Đào Vũ Chinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Quản lý, bảo dưỡng đường thủy nội địa; tư vấn lập phương án và tổ chức, điều tiết, khống chế đảm bảo giao thông đường thủy nội địa.
3. **Ngành nghề kinh doanh** :  
Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:
  - Hoạt động quản lý nhà nước trong các lĩnh vực kinh tế chuyên ngành. Chi tiết: Quản lý, bảo trì đường thủy nội địa; Tư vấn, lập phương án và tổ chức; Điều tiết, khống chế bảo đảm giao thông đường thủy nội địa;
  - Bốc xếp hàng hóa;
  - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
  - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
  - Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
  - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoa tiêu đường thủy nội địa; Nạo vét, trục vớt, thanh thải chướng ngại vật đường thủy nội địa;
  - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
  - Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Massage;
  - Đóng tàu và cầu kiện nổi;
  - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Dịch vụ đại lý tàu biển;
  - Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, duy tu kè, cột thủy trí, chỉnh trị sông...; Sản xuất và sửa chữa lắp đặt báo hiệu đường thủy nội địa; Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng;
  - Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác)/.

4. **Chu năm sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng

**5. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 66 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 42 nhân viên)

**6. Cấu trúc doanh nghiệp:****Các đơn vị trực thuộc:**

| Tên đơn vị                                                   | Địa chỉ                                                        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Xí nghiệp cơ khí – Công trình                                | Tổ 1, Khu 2, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh                   |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Quản lý đường sông số 3 tại Hà Nội | Số 6, phố Lương Ngọc Quyến, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội |

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****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. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

## **CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Ban lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **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).

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty 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 công ty 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 chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

#### **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. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

### **CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

#### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

- 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, 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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

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.

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận 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.
- Thành phẩm: 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/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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 gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### **6. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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 hữu hình 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 hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất năm khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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 khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà cửa, vật kiến trúc

Số năm

05 - 25

## **CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Máy móc và thiết bị

03 - 07

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

03 - 11

#### **7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước ghi nhận chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều năm kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các năm kế toán 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 sửa chữa lớn***

Chi phí sửa chữa được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### ***Các chi phí khác***

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### **8. Nguyên tắc kế toán 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.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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 Tổng công ty/Doanh nghiệp, 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..

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

Công ty phải theo dõi chi tiết năm hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Lợi nhuận chưa phân phối***

Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### ***Các quỹ khác***

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

#### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

#### ***a) Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó./.

#### ***b) Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn./.

### **12. Hợp đồng xây dựng**

***Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:***

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập

### **13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

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 phải 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.

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. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

### **14. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp 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

### CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

#### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

nghịệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê 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...).

#### 15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, 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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

#### 16. Công cụ tài chính

##### i. Tài sản tài chính

###### *Phân loại tài sản tài chính*

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. 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.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*  
Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

###### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có năm đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

###### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

###### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

###### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### ii. **Nợ phải trả tài chính**

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. 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 được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

*Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

#### iii. **Công cụ vốn chủ sở hữu**

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng từ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

#### 17. **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 các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | <u>31/12/2025</u>           | <u>01/01/2025</u>           |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền mặt                        | 59.837.680                  | 40.270.250                  |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 6.997.202.445               | 5.609.973.665               |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>7.057.040.125</u></b> | <b><u>5.650.243.915</u></b> |

**2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

|                                          | <u>31/12/2025</u>            |                                | <u>01/01/2025</u>            |                                |
|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|                                          | <u>Giá gốc</u>               | <u>Dự phòng</u>                | <u>Giá gốc</u>               | <u>Dự phòng</u>                |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>        | <b>21.440.235.830</b>        |                                |                              |                                |
| Công ty CP ĐTXD Nalico                   | 21.440.235.830               |                                |                              |                                |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i>      | <b>40.243.119.873</b>        | <b>(27.173.840.041)</b>        | <b>37.397.361.394</b>        | <b>(28.248.427.041)</b>        |
|                                          | 25.413.305.138               | (25.413.305.138)               | 25.413.305.138               | (25.413.305.138)               |
| Công ty Cổ phần du lịch AST              |                              |                                |                              |                                |
| Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam      | 3.844.426.000                |                                |                              |                                |
| Công ty TNHH Hai Thành Viên Đường An Phú | 3.058.000.000                |                                | 174.000.000                  |                                |
| Ban quản lý Vịnh Hạ Long                 | 1.967.132.412                |                                | 3.033.426.203                |                                |
| CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ ĐƯỜNG SÔNG SỐ 2  | 1.463.295.000                |                                | 158.600.000                  |                                |
| CÔNG TY TNHH QUAN MINH                   | 1.448.883.903                | (1.448.883.903)                | 1.448.883.903                | (1.448.883.903)                |
| Các khách hàng khác                      | 3.048.077.420                | (311.651.000)                  | 7.169.146.150                | (1.386.238.000)                |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>61.683.355.703</u></b> | <b><u>(27.173.840.041)</u></b> | <b><u>37.397.361.394</u></b> | <b><u>(28.248.427.041)</u></b> |

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                             | <u>31/12/2025</u>         |                 | <u>01/01/2025</u>           |                 |
|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
|                                             | <u>Giá gốc</u>            | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá gốc</u>              | <u>Dự phòng</u> |
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>      |                           |                 |                             |                 |
| CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FIVE-STAR VIỆT NAM | 0                         |                 | 6.000.000.000               | -               |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG HÀ  | 706.944.000               |                 |                             |                 |
| Công ty TNHH Hai Thành Viên Đường An Phú    | 0                         |                 | 998.108.320                 |                 |
| Các khách hàng khác                         | 105.000.000               |                 | 103.900.000                 |                 |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>811.944.000</u></b> |                 | <b><u>7.102.008.320</u></b> |                 |

**4. Phải thu khác****a) Ngắn hạn**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

|                                             | 31/12/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                             | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b> | <b>18.426.963.613</b> |          | <b>10.096.266.838</b> | -        |
| Tạm ứng                                     | 141.909.158           |          | 70.098.919            | -        |
| Ký cược, ký quỹ                             | 1.140.326.963         |          | 1.798.800.516         |          |
| Bà Nguyễn Thị Việt Loan-ký cược, ký quỹ (*) | 12.000.000.000        |          | 8.083.333.322         |          |
| Phải thu Công ty CPĐTTM XD Sông Hồng(**)    | 5.000.000.000         |          |                       |          |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác            | 144.727.492           |          | 144.034.081           |          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>18.426.963.613</b> |          | <b>10.096.266.838</b> | -        |
| <b>b) Dài hạn</b>                           |                       |          |                       |          |

|                                                           | 31/12/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                           | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>               | <b>30.997.765.150</b> |          | <b>47.000.000.000</b> |          |
| Bà Nguyễn Thị Việt Loan – thanh lý HĐ thuê KS (*)         | 14.000.000.000        |          | 26.000.000.000        | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng (**) | 16.000.000.000        |          | 21.000.000.000        |          |
| Ký cược, ký quỹ                                           | 997.765.150           |          |                       |          |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>30.997.765.150</b> |          | <b>47.000.000.000</b> | -        |

(\*) Theo Hợp đồng đặt cọc số 19A/2017/HĐĐC-ĐS3 ký ngày 01 tháng 6 năm 2017 về việc thuê địa điểm kinh doanh khách sạn tại Số 06 Lương Ngọc Quyến, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Số tiền đặt cọc là 40 tỷ đồng trong thời gian 20 năm, để đảm bảo thực hiện Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh khách sạn tại số 06 Lương Ngọc Quyến, Hoàn Kiếm, Hà Nội số 19/2016/HĐTKS-ĐS3 ký ngày 22 tháng 10 năm 2016 giữa Bà Nguyễn Thị Việt Loan và Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông Số 3 (DS3). Số tiền đặt cọc được giải tỏa dần hàng tháng và được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê địa điểm kinh doanh kể từ tháng 6 năm 2017. Nếu trong thời gian của hợp đồng, DS3 từ chối nghĩa vụ đã thỏa thuận thì sẽ bị mất toàn bộ tiền đặt cọc; nếu Bà Nguyễn Thị Việt Loan từ chối nghĩa vụ đã thỏa thuận thì ngoài việc hoàn trả số tiền đặt cọc còn phải nộp phạt số tiền bằng số tiền đặt cọc.

Theo Biên bản 02/2020/HĐTKD.DS3 ngày 01/7/2020 ký giữa Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông Số 3 và Bà Nguyễn Thị Việt Loan. Hai Bên thống nhất tạm ngừng Hợp đồng cho thuê địa điểm kinh doanh kể từ ngày 01/7/2020 cho đến khi đi đến quyết định tiếp tục Hợp đồng hoặc thanh lý Hợp đồng cho thuê địa điểm kinh doanh số 19/2016/HĐTKS.DS3 ngày 22/10/2016 tại địa chỉ số 06 Phố Lương Ngọc Quyến, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Theo Nghị quyết số 167/NQ-HĐQT ngày 28/12/2023 về việc thanh lý Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh khách sạn tại số 06 Lương Ngọc Quyến, Hoàn Kiếm, Hà Nội số 19/2016/HĐTKS-ĐS3 ký ngày 22 tháng 10 năm 2016 giữa Bà Nguyễn Thị Việt Loan và Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông Số 3 (DS3) và thanh lý Hợp đồng đặt cọc số 19A/2017/HĐĐC-ĐS3 ký ngày 01 tháng 6 năm 2017 về việc thuê địa điểm kinh doanh khách sạn tại Số 06 Lương Ngọc Quyến, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội giữa Bà Nguyễn Thị Việt Loan và Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông Số 3 (DS3).

### CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Theo Biên bản thanh lý ngày 28/12/2023 Bà Nguyễn Việt Loan sẽ hoàn trả lại cho Công ty cổ phần DS3 số tiền đặt cọc theo tiến độ sau :

Theo biên bản gia hạn tiến độ thanh toán ngày 31/12/2024

Lần 1: thanh toán số tiền 8.083.333.322 đồng chậm nhất ngày 31/12/2025

Lần 2: thanh toán số tiền 12.000.000 đồng chậm nhất ngày 31/12/2026

Lần 3: thanh toán số tiền 14.000.000 đồng chậm nhất ngày 31/12/2027

(\*\*) Theo hợp đồng góp vốn đầu tư số 12/2021/HĐHTĐT ký ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông Số 3 (DS3) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng. Theo đó, DS3 đồng ý dùng tư cách pháp nhân của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng ký hợp đồng và làm việc với các bên liên quan khác để thực hiện Dự án Xây dựng lại Chung cư cũ D3-D4 Giảng Võ thành tổ hợp các công trình cao tầng có công năng sử dụng làm văn phòng, nhà ở, nhà tái định cư và trung tâm thương mại (để bán và cho thuê) theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên khu đất có diện tích 7.133m<sup>2</sup> tại Khu tập thể D3-D4 phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. DS3 góp vốn bằng 1,5% tổng vốn đầu tư dự án là 2.000.000.000.000 x 1,5% tương đương 30.000.000.000 đồng chia làm 2 lần góp: Lần 1 góp 21.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, lần 2 là 9.000.000.000 đồng còn lại sau khi công trình thi công được 90% khối lượng.

Theo Nghị quyết số 27.12/NQ-HĐQT ngày 27/12/2025 về việc thanh lý Hợp đồng góp vốn đầu tư số 12/2021/HĐHTĐT ngày 01/12/2021 giữa Công ty cổ phần DS3 và Công ty Cổ phần đầu tư thương mại xây dựng Sông Hồng về việc góp vốn đầu tư Dự án xây dựng lại Nhà D3- D4 Giảng Võ – Ba Đình – Hà Nội; Giá trị thanh lý các Hợp đồng trên là: 21.000.000.000 đồng.

Theo Biên bản thanh lý ngày 27/12/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng sẽ hoàn trả lại cho Công ty cổ phần DS3 số tiền góp vốn theo tiến độ sau:

Lần 1: thanh toán số tiền 5.000.000.000 đồng chậm nhất ngày 31/12/2026.

Lần 2: thanh toán số tiền 8.000.000.000 đồng chậm nhất ngày 31/12/2027.

Lần 3: thanh toán số tiền 8.000.000.000 đồng chậm nhất ngày 31/12/2028.

#### 5. Dự phòng phải thu khó đòi

Chi tiết xem tại phụ lục 01 (trang 26)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

**a, Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

|                              | Năm nay                 | Năm trước               |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Số đầu năm                   | (28.248.427.041)        | (27.870.711.942)        |
| Trích lập dự phòng trong năm | (311.651.000)           | (377.715.099)           |
| Số hoàn trích trong năm      | 1.386.238.000           |                         |
| Số cuối năm                  | <u>(27.173.840.041)</u> | <u>(28.248.427.041)</u> |

#### 6. Hàng tồn kho

|                                      | 31/12/2025           |                      | 01/01/2025           |                        |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
|                                      | Giá gốc              | Dự phòng             | Giá gốc              | Dự phòng               |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 77.872.146           | (77.872.146)         | 77.872.146           | (77.872.146)           |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 4.223.812.421        | (175.615.948)        | 8.826.998.370        | (3.594.645.009)        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>4.301.684.567</b> | <b>(253.488.094)</b> | <b>8.904.870.516</b> | <b>(3.672.517.155)</b> |

#### 7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Cộng |
|------------------------|---------------------|---------------------------------|------|
|------------------------|---------------------|---------------------------------|------|

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

|                        | <b>Nhà cửa, vật<br/>kiến trúc</b> | <b>Máy móc và<br/>thiết bị</b> | <b>Phương tiện<br/>vận tải, truyền<br/>dẫn</b> | <b>Cộng</b>           |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                   |                                |                                                |                       |
| Số đầu năm             | 3.891.732.521                     | 787.083.065                    | 10.543.876.381                                 | 15.222.691.967        |
| Mua trong kỳ           |                                   | -                              | 109.000.000                                    | 109.000.000           |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                                 | -                              | -                                              | -                     |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b>3.891.732.521</b>              | <b>787.083.065</b>             | <b>10.652.876.381</b>                          | <b>15.331.691.967</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                                   |                                |                                                |                       |
| Số đầu năm             | 3.726.260.012                     | 787.083.065                    | 9.412.792.462                                  | 13.926.135.539        |
| Khấu hao trong kỳ      | 152.309.768                       | -                              | 410.280.447                                    | 562.590.215           |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                                 | -                              | -                                              | -                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>3.878.569.780</b>              | <b>787.083.065</b>             | <b>9.823.072.909</b>                           | <b>14.488.725.754</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                                   |                                |                                                |                       |
| Số đầu năm             | 165.472.509                       | -                              | 1.131.083.919                                  | 1.296.556.428         |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>13.162.739</b>                 | <b>-</b>                       | <b>829.803.474</b>                             | <b>842.966.213</b>    |

**8. Bất động sản đầu tư**

|                   | <b>Nguyên giá</b>     | <b>Giá trị hao mòn</b> | <b>Giá trị còn lại</b> |
|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu năm        | 56.841.914.721        | 755.116.667            | 56.086.798.054         |
| Khấu hao trong kỳ |                       | 3.020.466.668          |                        |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>56.841.914.721</b> | <b>3.775.583.335</b>   | <b>53.066.331.386</b>  |

Bất động sản đầu tư là toàn bộ nhà cửa, máy móc, thiết bị thuộc tổ hợp Nhà dịch vụ, thương mại và khách sạn tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.

Công ty đang cầm cố, thế chấp bất động sản đầu tư Nhà dịch vụ, thương mại và khách sạn tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long" với giá trị theo sổ sách tại ngày kết thúc năm tài chính là 56.086.798.054VNĐ để đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An (xem thuyết minh số V.17).

**9. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                                     | <b>31/12/2025</b> | <b>01/01/2025</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công cụ dụng cụ                     | 2.572.843         | 9.635.000         |
| Chi phí bảo hiểm                    | 27.335.000        | 32.000.000        |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 5.059.798         | 20.270.030        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>34.967.641</b> | <b>65.105.030</b> |

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|                                      | <b>31/12/2025</b>  |                 | <b>01/01/2025</b>  |                 |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|                                      | <b>Giá gốc</b>     | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá gốc</b>     | <b>Dự phòng</b> |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>           | <b>980.000.000</b> |                 | <b>980.000.000</b> |                 |
| Công ty TNHH Hai TV Đường An Phú (1) | 980.000.000        |                 | 980.000.000        |                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>980.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>980.000.000</b> |                 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

(1) Nghị quyết hội đồng quản trị số 165/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2023 thông qua việc chuyển nhượng 90% cổ phần tại Công ty TNHH MTV Đường An Phú.

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                    | <u>31/12/2025</u>    | <u>01/01/2025</u>     |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Công cụ dụng cụ                    | 84.329.327           | 48.238.001            |
| Trang thiết bị, nội thất khách sạn | 6.079.516.317        | 9.553.525.638         |
| Chi phí sửa chữa                   | 1.089.392.449        | 579.542.669           |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 11.534.144           |                       |
| <b>Cộng</b>                        | <b>7.264.772.236</b> | <b>10.181.306.308</b> |

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                      | <u>31/12/2025</u>            | <u>01/01/2025</u>            |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FIVE-STAR VIỆT NAM          | 2.707.598.142                | 0                            |
| CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐẠI LIÊM                    | 1.916.465.971                | 960.787.721                  |
| CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KỸ THUẬT TOÀN PHƯƠNG | 1.587.396.600                | 0                            |
| CÔNG TY CP QUẢN LÝ BẢO TRÌ ĐƯỜNG THỦY NỘI ĐỊA SỐ 7   | 1.282.394.613                | 1.282.394.613                |
| CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT DỊCH VỤ MINH KỶ                | 1.007.839.233                | 129.311.759                  |
| CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY LẮP VÀ THƯƠNG MẠI PHÚ MINH   | 902.116.906                  | 3.293.621.541                |
| Các nhà cung cấp khác                                | 2.015.489.066                | 4.976.574.388                |
| <b>Cộng</b>                                          | <b><u>11.419.300.531</u></b> | <b><u>10.642.690.022</u></b> |

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                   | <u>31/12/2025</u>           |                              | <u>01/01/2025</u>           |                              |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                   | <u>Giá trị</u>              | <u>Số có khả năng trả nợ</u> | <u>Giá trị</u>              | <u>Số có khả năng trả nợ</u> |
| <b>Trả trước của các khách hàng khác</b>          | <b>7.381.655.044</b>        | <b>7.381.655.044</b>         | <b>2.950.538.500</b>        | <b>2.950.538.500</b>         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Yên       | 0                           | 0                            | 2.300.000.000               | 2.300.000.000                |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18          | 1.081.700.000               | 1.081.700.000                |                             |                              |
| BQL DA ĐT XD huyện Tiên yên                       |                             |                              | 650.538.500                 | 650.538.500                  |
| CÔNG TY CP ĐT XÂY DỰNG VÀ KỸ THUẬT VNCN E&C       | 3.277.207.168               | 3.277.207.168                |                             |                              |
| CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ LẮP MÁY TRUNG NAM          | 2.678.075.000               | 2.678.075.000                |                             |                              |
| Ban Quản lý di sản thế giới vịnh Hạ Long - Yên Tử | 344.672.876                 | 344.672.876                  |                             |                              |
| <b>Cộng</b>                                       | <b><u>7.381.655.044</u></b> | <b><u>7.381.655.044</u></b>  | <b><u>2.950.538.500</u></b> | <b><u>2.950.538.500</u></b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                            | <u>31/12/2025</u>        | <u>01/01/2025</u>        |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                            | <u>Phải thu</u>          | <u>Phải thu</u>          |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa |                          |                          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 14.783.707               | 14.783.707               |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 32.832.966               | 32.832.966               |
| Thuế khác                  |                          |                          |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>47.616.673</u></b> | <b><u>47.616.673</u></b> |

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.

***Thuế giá trị gia tăng***

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%; 10%.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                                                   | <u>31/12/2025</u>         | <u>01/01/2025</u>         |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>                          |                           |                           |
| Ông Nguyễn Quang Hải - Chi phí lãi vay phải trả                   | 130.332.876               | 115.093.150               |
| Ông Hoàng Hà Phương - Chi phí lãi vay phải trả                    | 107.272.603               | 53.786.301                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico - Chi phí lãi vay phải trả | 181.038.903               | 478.852.602               |
| Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- chi phí lãi vay              | 45.190.681                | 43.436.119                |
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác                                    | 239.448.967               |                           |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b><u>572.951.154</u></b> | <b><u>691.168.172</u></b> |

**16. Phải trả khác****a) Ngắn hạn**

|                                                      | <u>31/12/2025</u>         | <u>01/01/2025</u>         |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kinh phí công đoàn                                   | 55.956.402                | 63.685.735                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng | 215.000.000               | 215.000.000               |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                     | 149.606.627               | 146.508.137               |
| <b>Cộng</b>                                          | <b><u>420.563.029</u></b> | <b><u>425.193.872</u></b> |

**17. Các khoản vay**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****a) Vay ngắn hạn**

|                                                                     | 31/12/2025           |                       | 01/01/2025           |                       |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                     | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b> |                      |                       |                      |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico                              | 1.750.000.000        | 1.750.000.000         | 700.000.000          | 700.000.000           |
| Ông Nguyễn Quang Hải (1)                                            | 250.000.000          | 250.000.000           | 450.000.000          | 450.000.000           |
| Ông Đào Vũ Chinh                                                    | 0                    | 0                     | 250.000.000          | 250.000.000           |
| Ông Hoàng Hà Phương (2)                                             | 1.500.000.000        | 1.500.000.000         |                      |                       |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</b>           | 4.685.965.544        | 4.685.965.544         | 4.685.965.544        | 4.685.965.544         |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>6.435.965.544</b> | <b>6.435.965.544</b>  | <b>5.385.965.544</b> | <b>5.385.965.544</b>  |

(1) Là khoản vay ông Nguyễn Quang Hải, thời hạn vay 09 tháng, lãi suất 5%/năm.

(2) Là khoản vay ông Hoàng Hà Phương, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

|                                           | 01/01/2025           | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | 31/12/2025           |
|-------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Vay ngắn hạn cá nhân và các bên liên quan | 700.000.000          | 4.400.000.000                   | -                               | 3.350.000.000                | 1.750.000.000        |
| Vay ngắn hạn ngân hàng                    |                      |                                 |                                 |                              | -                    |
| Vay ngắn hạn tổ chức khác                 |                      |                                 |                                 |                              |                      |
| Vay dài hạn đến hạn trả                   | 4.685.965.544        |                                 | 4.685.965.544                   | 4.685.965.544                | 4.685.965.544        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>5.385.965.544</b> | <b>4.400.000.000</b>            | <b>4.685.965.544</b>            | <b>8.035.965.544</b>         | <b>6.435.965.544</b> |

**b) Vay dài hạn**

|                                                                     | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025            |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                     | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn ngân hàng Vietinbank chi nhánh Thành An (3)             | 29.677.781.779        | 29.677.781.779        | 34.363.747.323        | 34.363.747.323        |
| Vay dài hạn tổ chức khác Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico (4) | 320.000.000           | 320.000.000           | 7.870.000.000         | 7.870.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>29.997.781.779</b> | <b>29.997.781.779</b> | <b>42.233.747.323</b> | <b>42.233.747.323</b> |

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 2003/2024-HDDCVDADDT/NHCT320-DS3 ngày 18 tháng 03 năm 2024. Số tiền cam kết cho vay có tổng giá trị không vượt quá 40.000.000.000 đồng và không vượt quá 54,5% tổng chi phí thực tế đầu tư cho dự án. Mục đích vay để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp để đầu tư xây dựng Dự án Nhà dịch vụ, thương mại và khách sạn tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long. Thời hạn cho vay 84 tháng được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định trên từng giấy nhận nợ.

(4) Là khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico theo Hợp đồng vay số 03/HDVV/NLC-DS3 và Phụ lục hợp đồng số 02/PLHDVV/NLC-DS3 ngày 31/12/2023. Giá trị hợp đồng là

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

19.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay tối đa là 36 tháng, lãi suất 6%/năm. Mục đích để trả lại phần vốn góp của công ty TNHH Hai thành viên An Phú vào công ty Cổ phần DS3 theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 18.1/2018/HĐHTKD-DDS3-AP ngày 24/08/2018 giữa Công ty cổ phần DS3 và Công ty TNHH Hai thành viên An Phú với giá trị là 11.289.950.000 VNĐ; thanh toán tiền nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Hai thành viên Đường An Phú của Công ty TNHH Hai thành viên An Phú với giá trị phần vốn góp 7.350.000.000 VNĐ và phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

|                      | 01/01/2025            | Số tiền vay<br>phát sinh<br>trong kỳ | Số tiền vay<br>đã trả trong<br>kỳ | Kết chuyển<br>sang vay và<br>nợ ngắn hạn | 31/12/2025            |
|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| Ngân hàng            |                       |                                      |                                   |                                          |                       |
| Vietinbank chi nhánh |                       |                                      |                                   |                                          |                       |
| Thành An (Hà Nội)    | 34.363.747.323        |                                      |                                   | 4.685.965.544                            | 29.677.781.779        |
| CÔNG TY CỔ           |                       |                                      |                                   |                                          |                       |
| PHẦN ĐẦU TƯ          |                       |                                      |                                   |                                          |                       |
| XÂY DỰNG             |                       |                                      |                                   |                                          |                       |
| NALICO               | 7.870.000.000         |                                      | 7.550.000.000                     |                                          | 320.000.000           |
| <b>Cộng</b>          | <b>42.233.747.323</b> |                                      | <b>7.550.000.000</b>              | <b>4.685.965.544</b>                     | <b>29.997.781.779</b> |

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                | 31/12/2025         | 01/01/2025         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm                     | 302.466.161        | 327.641.161        |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận |                    |                    |
| Chi quỹ                        | (56.300.000)       | (25.175.000)       |
| <b>Số cuối kỳ</b>              | <b>246.166.161</b> | <b>302.466.161</b> |

**19. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                                            | Vốn góp của chủ<br>sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm trước                                           | 106.697.300.000           | 2.155.617.066            | (26.146.715.623)                     | 82.706.201.443         |
| Lợi nhuận vẫn phòng<br>trong năm trước                     |                           | -                        | 8.826.669.973                        | 8.826.669.973          |
| Trích quỹ khen thưởng<br>phúc lợi                          |                           |                          |                                      |                        |
| Lợi nhuận chi nhánh,<br>công ty con chuyển về<br>năm trước | -                         | -                        |                                      |                        |
| Trích quỹ khen thưởng<br>phúc lợi                          | -                         | -                        |                                      |                        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                                | <b>106.697.300.000</b>    | <b>2.155.617.066</b>     | <b>(17.320.045.650)</b>              | <b>91.532.871.416</b>  |
| Số dư đầu năm nay                                          | 106.697.300.000           | 2.155.617.066            | (17.320.045.650)                     | 91.532.871.416         |
| Lợi nhuận vẫn phòng<br>trong kỳ                            |                           | -                        | 9.663.149.415                        | 9.663.149.415          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                       | <b>106.697.300.000</b>    | <b>2.155.617.066</b>     | <b>(7.656.896.235)</b>               | <b>101.196.020.831</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****b) Cổ phiếu**

|                                                  | <b>31/12/2025</b> | <b>01/01/2025</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 10.669.730        | 10.669.730        |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng | 10.669.730        | 10.669.730        |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 10.669.730        | 10.669.730        |
| - 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                  | 10.669.730        | 10.669.730        |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 10.669.730        | 10.669.730        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                |                   |                   |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**c) Chi tiết vốn góp chủ sở hữu đến ngày 31/12/2025:**

| <b>Cổ đông</b>        | <b>31/12/2025</b>      |                  | <b>01/01/2025</b>      |                  |
|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                       | <b>Vốn góp (VND)</b>   | <b>Tỷ lệ (%)</b> | <b>Vốn góp (VND)</b>   | <b>Tỷ lệ (%)</b> |
| Ông Nguyễn Quang Hải  | 5.500.000.000          | 5,15%            | 5.500.000.000          | 5,15%            |
| Ông Nguyễn Văn Thường | 12.464.400.000         | 11,68%           | 5.119.000.000          | 4,80%            |
| Ông Hoàng Hà Phương   | 24.407.000.000         | 22,87%           | 24.407.000.000         | 22,87%           |
| Các cổ đông khác      | 64.325.900.000         | 60,30%           | 71.671.300.000         | 67,18%           |
| <b>Tổng</b>           | <b>106.697.300.000</b> | <b>100,00%</b>   | <b>106.697.300.000</b> | <b>100,00%</b>   |

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP CÔNG TY****1. Doanh thu**

|                                        | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                       |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
|                                        | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b>      |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 67.824.828.105                           | 51.242.863.961        |
| Điều chỉnh giảm doanh thu              |                                          |                       |
| <b>Cộng</b>                            | <b>67.824.828.105</b>                    | <b>51.242.863.961</b> |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b>      |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 49.738.630.094                           | 36.627.819.015        |
| Giá vốn hoạt động khác                 | -                                        | -                     |
| <b>Cộng</b>                            | <b>49.738.630.094</b>                    | <b>36.627.819.015</b> |

**2. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                      | <b>Năm nay</b>   | <b>Năm trước</b> |
|----------------------|------------------|------------------|
| Lãi tiền gửi         | 3.970.863        | 2.968.686        |
| Lãi đầu tư tài chính | -                | -                |
| <b>Cộng</b>          | <b>3.970.863</b> | <b>2.968.686</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****3. Chi phí tài chính**

|                 | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 3.184.662.317        | 1.678.137.110        |
| <b>Cộng</b>     | <b>3.184.662.317</b> | <b>1.678.137.110</b> |

**4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                              | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 4.605.044.122        | 4.248.616.061        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>4.605.044.122</b> | <b>4.248.616.061</b> |

**5. Thu nhập khác**

|  | <u>Năm nay</u>     | <u>Năm trước</u>   |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 579.611.601        | 193.726.212        |
|  | <b>579.611.601</b> | <b>193.726.212</b> |

**6. Chi phí khác**

|              | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>  |
|--------------|----------------------|-------------------|
| Chi phí khác | 1.216.924.621        | 58.536.700        |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.216.924.621</b> | <b>58.536.700</b> |

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

|                                                                 | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                               | 9.663.149.415     | 8.826.669.973     |
| Chuyển lỗ lũy kế của năm trước                                  | (9.663.149.415)   | (8.826.669.973)   |
| Thu nhập chịu thuế                                              | -                 | -                 |
| Thu nhập tính thuế                                              | -                 | -                 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                            | 20%               | 20%               |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất thuế phổ thông</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm</b>     | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>             | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về 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.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

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

|                                                                       | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
|                                                                       | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b> |
| <b>Ông Nguyễn Quang Hải- Thành viên HĐQT</b>                          |                                          |                  |
| Phải trả tiền vay                                                     |                                          |                  |
| Trả tiền vay                                                          | 200.000.000                              |                  |
| Phải trả tiền lãi vay                                                 | 15.239.726                               | 22.561.644       |
| <b>Ông Hoàng Hà Phương - Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm ngày 18/04/2023</b> |                                          |                  |
| Phải trả tiền vay                                                     | 4.000.000.000                            | 8.680.000.000    |
| Trả tiền vay                                                          | 2.500.000.000                            | 10.650.000.000   |
| Phải trả tiền lãi vay                                                 | 53.486.302                               | 77.787.671       |
| Trả tiền lãi vay                                                      |                                          | 149.490.411      |
| Phải thu tiền thuế TNCN từ lãi vay                                    |                                          | 7.474.521        |
| <b>Ông Đào Vũ Chính - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc</b>          |                                          |                  |
| Tạm ứng                                                               |                                          | 2.000.000.000    |
| Hoàn ứng                                                              |                                          | 2.000.000.000    |
| Phải trả tiền vay                                                     | 50.000.000                               | 345.000.000      |
| Trả tiền vay                                                          | 300.000.000                              | 95.000.000       |
| <b>Ông Hoàng Thanh Tùng – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc</b>  |                                          |                  |
| Phải trả tiền vay                                                     | -                                        |                  |
| Trả tiền vay                                                          | -                                        |                  |
| Tạm ứng                                                               |                                          | 3.340.000.000    |
| Hoàn ứng                                                              |                                          | 3.340.000.000    |

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.17

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**B, Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

**Bên liên quan khác**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico

Công ty cổ phần đầu tư phát triển Quảng Hà

**Mối quan hệ**

Ông Hoàng Hà Phương – Chủ tịch HĐQT của DS3, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Nalico

Ông Đào Vũ Chính – Tổng Giám đốc, đại diện theo pháp luật của DS3 có mối quan hệ anh em ruột với Ông Đào Vũ Hiệp – Giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty Quảng Hà.

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

**Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nalico

| <b>Năm nay</b> | <b>Năm trước</b> |
|----------------|------------------|
|----------------|------------------|

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

|                                                   | <b>Năm nay</b> | <b>Năm trước</b> |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <i>Tiền thu từ cho vay</i>                        | 350.000.000    | 1.000.000.000    |
| <i>Trả tiền vay</i>                               | 7.900.000.000  | 13.180.000.000   |
| <i>Phải trả tiền lãi vay</i>                      | 302.186.301    | 973.304.657      |
| <i>Trả tiền lãi vay</i>                           | 600.000.000    | 1.446.942.465    |
| <i>Phải thu tiền gói thầu xây dựng</i>            | 32.058.776.248 | 41.666.719.711   |
| <i>Thu tiền gói thầu xây dựng</i>                 | 10.618.540.418 | 70.037.450.169   |
| <b>Công ty cổ phần đầu tư phát triển Quảng Hà</b> |                |                  |
| <i>Phải trả tiền gói thầu thuê phương tiện</i>    | 2.090.240.000  |                  |
| <i>Trả tiền gói thầu thuê phương tiện</i>         | 2.797.184.000  |                  |

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

**2. Những thông tin khác**

Số dư đầu kỳ được lấy theo số dư ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt. Số dư này được phân loại theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, đảm bảo tính so sánh của Báo cáo.

**3. Thông tin về hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục

**4. Sự kiện trọng yếu**

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong kỳ Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**Người lập biểu****Kế toán trưởng**

Lập ngày 29 tháng 01 năm 2026

**Tổng giám đốc****Trần Thị Khánh Ly****Lưu Thị Lý****Đào Vũ Chính**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DS3**

Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi**

|                                                    | <b>Thời gian quá hạn</b>        | <b>Số cuối kỳ</b>     |                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                    |                                 | <b>Giá gốc</b>        | <b>Dự phòng</b>         |
| <b><i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i></b>         |                                 | <b>27.173.840.041</b> | <b>(27.173.840.041)</b> |
| Công ty Cổ phần Du lịch AST                        | Công nợ khó có khả năng thu hồi | 25.413.305.138        | (25.413.305.138)        |
| Công ty TNHH Quan Minh                             | Công nợ quá hạn trên 3 năm      | 1.448.883.903         | (1.448.883.903)         |
| Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Quảng Yên | Công nợ quá hạn trên 3 năm      | 214.652.000           | (214.652.000)           |
| Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Vân Đồn              | Công nợ quá hạn trên 3 năm      | 67.971.000            | (67.971.000)            |
| Phòng quản lý đô thị TP Hạ long                    | Công nợ quá hạn trên 3 năm      | 29.028.000            | (29.028.000)            |

