

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02 – 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05 – 06
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	07 – 42
Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2025	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp năm 2025	12 – 13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025	14 – 41
Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	42

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính Tổng hợp cho của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Công ty Cổ phần DS3 (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông Số 3) tiền thân là Đoạn Quản lý Đường sông số 3, trực thuộc Cục Đường sông Việt Nam. Công ty chuyển đổi sang hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần theo Quyết định số 4010/QĐ-BGTVT của Bộ giao thông vận tải ngày 25/10/2005. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 22.03.000524 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 1 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp. Vốn điều lệ ban đầu là 18.344.450.000 đồng.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 08 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 số 5700102567 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27 tháng 04 năm 2023.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 08: 106.697.300.000 VND

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2025: 106.697.300.000 VND

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
Điện thoại : 0203 835 799
Mã số thuế : 5 7 0 0 1 0 2 5 6 7

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 42).

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính Tổng hợp.

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Hoàng Hà Phương	Chủ tịch	
Ông Đào Vũ Chính	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên	
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 9/4/2025
Bà Lê Thị Minh Thu	Thành viên (không điều hành)	Miễn nhiệm ngày 9/4/2025
Ông Nguyễn Quang Hải	Thành viên (không điều hành)	

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc	Trưởng BKS	Bổ nhiệm ngày 10/4/2025
Bà Lê Thúy Diệp	Trưởng BKS	Miễn nhiệm ngày 9/4/2025
Bà Đặng Thị Hương	Thành viên BKS	Bổ nhiệm ngày 9/4/2025
Bà Hoàng Thị Thu Hào	Thành viên BKS	
Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc	Thành viên BKS	Miễn nhiệm ngày 10/4/2025

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đào Vũ Chinh	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lưu Thị Lý	Kế toán trưởng

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh tại Hà Nội đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Xác nhận của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Lãnh đạo Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Cam kết khác

Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thi hành, công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Quảng Ninh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Lãnh đạo

Tổng Giám đốc



Đào Vũ Chinh

Số : 1102.02/2026/BCTC- NTVHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo**
Công ty Cổ phần DS3

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần DS3, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2026 từ trang 07 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần DS3 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần DS3 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên



Phạm Văn Tuấn

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

Nguyễn Thị Thúy

GCNĐKHNKT số: 6229-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		65.504.034.598	40.828.087.403
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.057.040.125	5.650.243.915
1. Tiền	111		7.057.040.125	5.650.243.915
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.231.423.275	26.347.209.511
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	61.683.355.703	37.397.361.394
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	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	V.4a	17.909.963.613	10.096.266.838
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(27.173.840.041)	(28.248.427.041)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	4.048.196.473	5.232.353.361
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)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.167.374.725	3.598.280.616
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	34.967.641	65.105.030
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.084.790.411	3.485.558.913
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	47.616.673	47.616.673
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		92.688.834.985	115.544.660.790
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		31.514.765.150	47.000.000.000
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	V.4b	31.514.765.150	47.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		842.966.213	1.296.556.428
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	842.966.213	1.296.556.428
<i>Nguyên giá</i>	222		15.331.691.967	15.222.691.967
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.488.725.754)	(13.926.135.539)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	53.066.331.386	56.086.798.054
<i>Nguyên giá</i>	231		56.841.914.721	56.841.914.721
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(3.775.583.335)	(755.116.667)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	-	980.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	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		(980.000.000)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.264.772.236	10.181.306.308
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		158.192.869.583	156.372.748.193

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		57.976.848.752	64.839.876.777
I. Nợ ngắn hạn	310		28.299.066.973	22.606.129.454
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	11.419.300.531	10.642.690.022
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	7.381.655.044	2.950.538.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	-	-
4. Phải trả người lao động	314		1.503.046.155	2.208.107.183
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	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	V.15	420.563.029	425.193.872
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	6.755.965.544	5.385.965.544
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	246.166.161	302.466.161
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		29.677.781.779	42.233.747.323
1. Phải trả người bán dài hạn	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	V.16b	29.677.781.779	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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		100.216.020.831	91.532.871.416
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	100.216.020.831	91.532.871.416
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 chuyển 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		(8.636.896.235)	(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		8.683.149.415	8.826.669.973
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		158.192.869.583	156.372.748.193

Người lập biểu

Trần Thị Khánh Ly

Kế toán trưởng

Lưu Thị Lý

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2026



Đào Vũ Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	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		67.824.828.105	51.242.863.961
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	49.738.630.094	36.627.819.015
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.086.198.011	14.615.044.946
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.970.863	2.968.686
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.164.662.317	1.678.137.110
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.184.662.317	1.678.137.110
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.605.044.122	4.248.616.061
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.320.462.435	8.691.260.461
11. Thu nhập khác	31	VI.6	579.611.601	193.946.212
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.216.924.621	58.536.700
13. Lợi nhuận khác	40		(637.313.020)	135.409.512
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.683.149.415	8.826.669.973
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.683.149.415	8.826.669.973
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	814	827
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	814	827

Người lập biểu

Trần Thị Khánh Ly

Kế toán trưởng

Lưu Thị Lý

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2026



Đào Vũ Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		53.007.935.826	80.621.318.845
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(33.751.408.243)	(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. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		15.094.293.186	12.898.855.737
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11.327.137.606)	(13.555.743.569)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.697.790.891	20.496.489.411
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(109.000.000)	(46.272.340.587)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn 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		3.970.863	1.912.519
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(105.029.137)	(46.270.428.068)

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		4.400.000.000	49.074.712.867
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.585.965.544)	(23.925.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(11.185.965.544)	25.149.712.867
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.406.796.210	(624.225.790)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.01	5.650.243.915	6.274.469.705
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.01	7.057.040.125	5.650.243.915

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Khánh Ly

Lưu Thị Lý

Đào Vũ Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP Năm 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, chính 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 năm tài chính, Công ty có 68 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 Hồng Hà, thành phố 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 Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu BCTC Tổng hợp Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC Tổng hợp Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo 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, 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực 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 cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

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

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

4. 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:

- 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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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: chi 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 11

7. Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Nếu công ty có bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê thì trình bày đoạn sau:
Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Tỷ lệ</u>
Nhà cửa	25
Máy móc và thiết bị	07-10
Phương tiện và dụng cụ quản lý khác	6-10
Các loại tài sản cố định hữu hình khác	6

8. 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.

9. 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..

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

10. 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.

11. 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.

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.

12. 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./.

13. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

14. 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 nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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 TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

- 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

đòi 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 tỏ 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 VIII.1

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>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	59.837.680	40.270.250
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.997.202.445	5.609.973.665
Cộng	<u>7.057.040.125</u>	<u>5.650.243.915</u>

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	<u>21.440.235.830</u>	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Nalico	21.440.235.830	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	<u>40.243.119.873</u>	<u>(27.173.840.041)</u>	<u>37.397.361.394</u>	<u>(28.248.427.041)</u>
Công ty Cổ phần du lịch AST	25.413.305.138	(25.413.305.138)	25.413.305.138	(25.413.305.138)
Ban quản lý Vịnh Hạ Long	1.967.132.412	-	3.033.426.203	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Hạ tầng Vân Đồn	-	-	1.489.970.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng cầu 75	-	-	1.386.238.000	(1.386.238.000)
Công ty TNHH Quan Minh	1.448.883.903	(1.448.883.903)	1.448.883.903	(1.448.883.903)
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	-
Các khách hàng khác	4.511.372.420	(311.651.000)	4.451.538.150	-
Cộng	<u>61.683.355.703</u>	<u>(27.173.840.041)</u>	<u>37.397.361.394</u>	<u>(28.248.427.041)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	706.944.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quảng Hà	706.944.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	105.000.000	-	7.102.008.320	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Five-Star Việt Nam	-	-	6.000.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đường An Phú	-	-	998.108.320	-
Các khách hàng khác	105.000.000	-	103.900.000	-
Cộng	811.944.000	-	7.102.008.320	-

4. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	17.909.963.613	-	10.096.266.838	-
Tạm ứng	141.909.158	-	70.098.919	-
Ký cược, ký quỹ	623.326.963	-	1.798.800.516	-
Bà Nguyễn Thị Việt Loan - ký cược, ký quỹ (*)	12.000.000.000	-	8.083.333.322	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng (**)	5.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	144.727.492	-	144.034.081	-
Cộng	17.909.963.613	-	10.096.266.838	-

b) Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	31.514.765.150	-	47.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Việt Loan - ký cược, ký quỹ (*)	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	1.514.765.150	-	-	-
Cộng	31.514.765.150	-	47.000.000.000	-

(*) 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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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 Biên bản gia hạn thanh toán năm 2024 Bà Nguyễn Thị Việt Loan sẽ hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần DS3 số tiền đặt cọc theo tiến độ sau:

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

Lần 2: thanh toán số tiền 12.000.000.000 đồng chậm nhất ngày 31/12/2026.

Lần 3: thanh toán số tiền 14.000.000.000 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 7.133m² 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 đồng 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 Biên bản thanh lý ngày 27 tháng 12 năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng hoàn trả số tiền góp vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần DS3 theo tiến độ thanh toán 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 42)

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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)
Cộng	4.301.684.567	(253.488.094)	8.904.870.516	(3.672.517.155)

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	3.891.732.521	787.083.065	10.543.876.381	15.222.691.967
Mua trong năm	-	-	109.000.000	109.000.000
Số cuối năm	3.891.732.521	787.083.065	10.652.876.381	15.331.691.967
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	1.607.085.980	787.083.065	7.785.609.512	10.179.778.557
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	3.726.260.012	787.083.065	9.412.792.462	13.926.135.539
Khấu hao trong năm	152.309.769	-	410.280.446	562.590.215
Số cuối năm	3.878.569.781	787.083.065	9.823.072.908	14.488.725.754
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	165.472.509	-	1.131.083.919	1.296.556.428
Số cuối năm	13.162.740	-	829.803.473	842.966.213

8. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	56.841.914.721	(755.116.667)	56.086.798.054
Tăng trong năm	-	(3.020.466.668)	(3.020.466.668)
Số cuối năm	56.841.914.721	(3.775.583.335)	53.066.331.386

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 53.066.331.386 VNĐ để đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An (xem thuyết minh số V.16).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư khác	980.000.000	(980.000.000)	980.000.000	-
Công ty TNHH Hai thành viên Đường An Phú (*)	980.000.000	(980.000.000)	980.000.000	-
Cộng	980.000.000	(980.000.000)	980.000.000	-

(*) Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần DS3 đã góp số tiền 980.000.000 VNĐ chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ. Số trích lập dự phòng dựa trên số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty TNHH Hai thành viên Đường An Phú chưa được kiểm toán.

10. Chi phí trả trước**a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	2.572.843	9.635.000
Chi phí bảo hiểm	27.335.000	35.200.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.059.798	20.270.030
Cộng	34.967.641	65.105.030

b) Dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	84.329.326	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	-
Cộng	7.264.772.236	10.181.306.308

(*) Trang thiết bị, nội thất khách sạn thuộc Tổ hợp Nhà dịch vụ, thương mại và khách sạn tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long đang được thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (Xem thuyết minh số V.16)

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các nhà cung cấp khác	11.419.300.531	10.642.690.022
Công ty Cổ phần Đảm bảo An toàn Đường thủy Mạnh Hưng	-	2.527.032.727
Công ty Cổ phần Xây dựng Five-Star Việt Nam	2.707.598.142	-
Công ty Cổ phần Quản Lý Bảo Trì Đường Thủy Nội Địa Số 7	1.282.394.613	1.282.394.613
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Kỹ Thuật Toàn Phương	1.587.396.600	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đại Liêm	1.916.465.971	960.787.721
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Lắp Và Thương Mại Phú Minh	902.116.906	3.293.621.541
Các nhà cung cấp khác	3.023.328.299	2.578.853.420
Cộng	11.419.300.531	10.642.690.022

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trả trước của các khách hàng khác	7.381.655.044	7.381.655.044	2.950.538.500	2.950.538.500
Ban Quản lý di sản thế giới vịnh Hạ Long - Yên Tử	344.672.876	344.672.876	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	2.678.075.000	2.678.075.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật VNCN E&C	3.277.207.168	3.277.207.168	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 18	1.081.700.000	1.081.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Yên	-	-	2.300.000.000	2.300.000.000
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Huyện Tiên Yên	-	-	650.538.500	650.538.500
Cộng	7.381.655.044	7.381.655.044	2.950.538.500	2.950.538.500

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.783.707	-	-	14.783.707
Thuế thu nhập cá nhân	32.832.966	-	-	32.832.966
Tiền thuê đất	-	187.603.200	(187.603.200)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	47.616.673	190.603.200	(190.603.200)	47.616.673

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 tổng hợp 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	418.644.382	647.732.053
Ông Nguyễn Quang Hải - lãi vay	130.332.876	115.093.150
Ông Hoàng Hà Phương - lãi vay	107.272.603	53.786.301
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico - lãi vay	181.038.903	478.852.602
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	153.726.127	43.436.119
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - lãi vay	45.190.681	43.436.119
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	108.535.446	-
Cộng	572.370.509	691.168.172

15. Phải trả khác ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	420.563.029	425.193.872
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
Cộng	420.563.029	425.193.872

16. Các khoản vay**a) Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</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>
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	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 Hoàng Hà Phương (2)	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
Ông Đào Vũ Chinh	-	-	250.000.000	250.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.16b)	5.005.965.544	5.005.965.544	4.685.965.544	4.685.965.544
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico (3)	320.000.000	320.000.000	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thành An (Hà Nội) (4)	4.685.965.544	4.685.965.544	4.685.965.544	4.685.965.544
Cộng	6.755.965.544	6.755.965.544	5.385.965.544	5.385.965.544

(1) Là khoản vay ông Nguyễn Quang Hải thời hạn vay tối đa 12 tháng. Phụ lục hợp đồng ngày 30 tháng 09 năm 2025 gia hạn khoản vay đến ngày 31/03/2026 và lãi suất thành 5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

(2) Là khoản vay ông Hoàng Hà Phương theo hợp đồng số 05/HDVV/HHP-DS3 ngày 15 tháng 05 năm 2025, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm.

(3) Là khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico theo Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/NLC-DS3 ngày 30/5/2023 số tiền 19.000.000.000 VND, thời hạn tối đa 36 tháng, lãi suất 12%/năm. Mục đích vay là để trả lại phần vốn góp của Công ty TNHH Hai thành viên An Phú góp vào Công ty Cổ phần DS3 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 18.1/2018/HĐHTKD-ĐS3-AP ký ngày 24 tháng 8 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần DS3 và Công ty TNHH Hai thành viên An Phú số tiền 11.289.950.000 VND; Thanh toán nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đường An Phú với giá trị phần vốn góp là 7.350.000.000 VND và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2023 thay đổi lãi suất thành 6%/năm.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn các cá nhân bên liên quan	700.000.000	4.050.000.000	-	(3.000.000.000)	1.750.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	-	350.000.000	320.000.000	(350.000.000)	320.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	4.685.965.544	-	4.685.965.544	(4.685.965.544)	4.685.965.544
Cộng	5.385.965.544	4.400.000.000	5.005.965.544	(8.035.965.544)	6.755.965.544

b) Vay dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thành An (Hà Nội) (4)	29.677.781.779	29.677.781.779	34.363.747.323	34.363.747.323
Vay dài hạn các bên liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico (3)	-	-	7.870.000.000	7.870.000.000
Cộng	29.677.781.779	29.677.781.779	42.233.747.323	42.233.747.323

(4) 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 giây nhận nợ.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tò 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Khoản vay được đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1503/2024/HĐBĐ/NHCT320-CR079033 ngày 19 tháng 03 năm 2024 tài sản thế chấp của bên thứ 3 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Xã Hồ Sơn, huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc; theo giấy chứng nhận số CR 079033 số vào sổ cấp GCN: SC 02039 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 01/03/2019 của bà Đỗ Thị Thúy Hằng. Giá trị tài sản thế chấp 12.563.000.000 đồng.

- Theo hợp đồng thế chấp động sản hình thành trong tương lai số 2503/2024/HĐBĐ/NHCT320-DS3 ngày 28/3/2024 tài sản thế chấp là toàn bộ động sản đang tồn tại và sẽ hình thành trong tương lai của Dự án Nhà dịch vụ, thương mại và khách sạn tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long. Giá trị tài sản thế chấp là 13.945.000.000 đồng.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	34.363.747.323	-	-	(4.685.965.544)	29.677.781.779
Vay dài hạn bên liên quan	7.870.000.000	-	(7.550.000.000)	(320.000.000)	-
Cộng	42.233.747.323	-	(7.550.000.000)	(5.005.965.544)	29.677.781.779

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	302.466.161	327.641.161
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	-	-
Chi quỹ	(56.300.000)	(25.175.000)
Số cuối năm	246.166.161	302.466.161

18. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế 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 trong năm trước	-	-	8.826.669.973	8.826.669.973
Số dư cuối năm trước	106.697.300.000	2.155.617.066	(17.320.045.650)	91.532.871.416
Số dư đầu năm nay	106.697.300.000	2.155.617.066	(17.320.045.650)	91.532.871.416
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	8.683.149.415	8.683.149.415
Số dư cuối năm nay	106.697.300.000	2.155.617.066	(8.636.896.235)	100.216.020.831

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**b) Chi tiết vốn góp chủ sở hữu đến ngày 31/12/2025:**

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Quang Hải	5.500.000.000	5,16%	5.500.000.000	5,16%
Ông Hoàng Hà Phương	24.407.000.000	22,87%	24.407.000.000	22,87%
Các cổ đông khác	76.790.300.000	71,97%	76.790.300.000	71,97%
Tổng	106.697.300.000	100,00%	106.697.300.000	100,00%

c) Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.669.730	10.669.730
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.669.730	10.669.730
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.669.730	10.669.730
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	67.824.828.105	51.242.863.961
<i>Doanh thu quản lý, bảo trì, tư vấn giám sát, lắp đặt đường thủy</i>	26.019.739.544	6.054.737.966
<i>Doanh thu xây dựng</i>	29.684.052.081	41.338.188.623
<i>Doanh thu dịch vụ cho thuê tài sản, khách sạn</i>	12.121.036.480	3.849.937.372
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	67.824.828.105	51.242.863.961

Trong đó doanh thu xây dựng bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico – doanh thu xây dựng	29.684.052.081	38.580.296.029

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn quản lý, bảo trì, tư vấn giám sát, lắp đặt đường thủy	20.937.119.172	5.807.160.933
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.419.029.061)	(2.765.250.333)
Giá vốn xây dựng	23.160.219.289	31.661.836.727
Giá vốn dịch vụ cho thuê tài sản, khách sạn	9.060.320.694	1.924.071.688
Cộng	<u>49.738.630.094</u>	<u>36.627.819.015</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	3.970.863	2.968.686
Cộng	<u>3.970.863</u>	<u>2.968.686</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	3.184.662.317	1.678.137.110
Dự phòng tổn thất đầu tư	980.000.000	-
Cộng	<u>4.164.662.317</u>	<u>1.678.137.110</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.957.817.165	1.758.940.180
Chi phí đồ dùng văn phòng	785.796.737	675.453.929
Chi phí khấu hao tài sản cố định	162.746.093	398.256.011
Thuế, phí và lệ phí	200.821.518	190.603.200
Dự phòng phải thu khó đòi	311.651.000	377.715.099
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.386.238.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	899.162.921	164.481.313
Các chi phí khác	673.286.688	683.166.329
Cộng	<u>4.605.044.122</u>	<u>4.248.616.061</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ chi trả nợ lương	579.583.821	-
Các khoản thu nhập khác	27.780	193.946.212
Cộng	<u>579.611.601</u>	<u>193.946.212</u>

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản phạt, chậm nộp	120.015.332	8.236.700
Chi phí bồi thường BQL dự án	1.092.249.403	-
Chi phí khác	4.659.886	50.300.000
Cộng	<u>1.216.924.621</u>	<u>58.536.700</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tại Văn phòng Công ty	8.683.149.415	8.826.669.973
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.259.401.263	58.536.700
Các khoản điều chỉnh tăng	1.259.401.263	58.536.700
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ tại Văn phòng</i>	<i>1.259.401.263</i>	<i>58.536.700</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	<u>9.942.550.678</u>	<u>8.885.206.673</u>
Lỗi các năm trước được chuyển	<u>(9.942.550.678)</u>	<u>(8.885.206.673)</u>
Thu nhập tính thuế	-	-
<i>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất thuế phổ thông	-	-
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>-</u>	<u>-</u>

9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.683.149.415	8.826.669.973
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
- <i>Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.683.149.415	8.826.669.973
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>10.669.730</u>	<u>10.669.730</u>
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>814</u>	<u>827</u>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	<u>10.669.730</u>	<u>10.669.730</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>10.669.730</u>	<u>10.669.730</u>

10. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.207.046.049	2.638.314.753
Chi phí nhân công	7.988.543.513	3.290.824.860
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.583.056.883	1.547.837.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.628.819.002	33.119.873.916
Dự phòng phải thu khó đòi	311.651.000	377.715.099
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.386.238.000)	-
Hoàn nhập dự phòng Hàng tồn kho	(3.419.029.061)	(2.765.250.333)
Chi phí khác	<u>1.826.638.881</u>	<u>2.344.810.154</u>
Cộng	<u>49.740.488.267</u>	<u>40.554.126.247</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

1. Giao dịch không bằng tiền

Trong năm công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ký quỹ nhập gốc	-	1.056.167

VIII. 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 Lãnh đạo, 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.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Quang Hải - Thành viên HĐQT		
<i>Trả tiền vay</i>	200.000.000	-
<i>Phải trả tiền lãi vay</i>	15.239.726	22.561.644
Ông Hoàng Hà Phương - Chủ tịch HĐQT		
<i>Phải trả tiền vay</i>	4.000.000.000	8.680.000.000
<i>Trả tiền vay</i>	2.500.000.000	10.650.000.000
<i>Phải trả tiền lãi vay</i>	53.486.302	77.787.671
<i>Trả tiền lãi vay</i>	-	149.416.439
Ông Hoàng Thanh Tùng – Phó Tổng giám đốc		
<i>Tạm ứng</i>	-	3.340.000.000
<i>Hoàn ứng</i>	-	3.340.000.000
Ông Đào Vũ Chinh - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		
<i>Tạm ứng</i>	-	2.000.000.000
<i>Hoàn ứng</i>	-	2.000.000.000
<i>Phải trả tiền vay</i>	50.000.000	345.000.000
<i>Trả tiền vay</i>	300.000.000	95.000.000

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.14 và V.16./.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Cam kết bảo lãnh

Tài sản thế chấp là BĐS tại Xã Hồ Sơn, huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc sở hữu của bà Đỗ Thị Thúy Hằng vợ của ông Hoàng Hà Phương là thành viên quản lý chủ chốt đang được Công ty thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An (xem thuyết minh số V.16).

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Họ và tên	Năm nay	Năm trước
Ông Đào Vũ Chinh - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	320.350.666	315.469.524
Ông Hoàng Thanh Tùng - Phó Tổng Giám đốc	278.786.667	169.660.261
Ông Phạm Văn Tiến – Giám đốc đối ngoại	-	88.384.056
Bà Lưu Thị Lý - Kế toán trưởng	122.573.285	121.659.380
Bà Đặng Thị Hương - Thành viên BKS	137.816.043	-

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico	Ông Hoàng Hà Phương - Chủ tịch HĐQT của DS3 đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Nalico
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quảng Hà	Ông Đào Vũ Chinh – Tổng Giám đốc của DS3 là em ruột của Đào Vũ Hiệp – Giám đốc Quảng Hà

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico		
<i>Phải trả tiền 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quảng Hà		
<i>Phải trả tiền mua hàng hóa</i>	2.090.240.000	-
<i>Trả tiền mua hàng hóa</i>	2.797.184.000	-

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.2; V.3; V.14 và V.16/.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp.

A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- + Lĩnh vực quản lý, bảo trì, tư vấn giám sát, lắp đặt và đảm bảo an toàn giao thông đường thủy
- + Lĩnh vực xây dựng
- + Lĩnh vực dịch vụ cho thuê tài sản, khách sạn

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực quản lý, bảo trì, tư vấn giám sát, lắp đặt và đảm bảo an toàn giao thông đường thủy	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực dịch vụ cho thuê tài sản, khách sạn	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	26.019.739.544	29.684.052.081	12.121.036.480	67.824.828.105
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.019.739.544	29.684.052.081	12.121.036.480	67.824.828.105
Chi phí bộ phận	(17.518.090.111)	(23.160.219.289)	(9.060.320.694)	(49.738.630.094)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.501.649.433	6.523.832.792	3.060.715.786	18.086.198.011
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.605.044.122)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				13.481.153.889
Doanh thu hoạt động tài chính				3.970.863
Chi phí tài chính				(4.164.662.317)
Thu nhập khác				579.611.601
Chi phí khác				(1.216.924.621)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				8.683.149.415
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				1.272.018.551
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				7.771.609.506

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

B, Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

A, Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban lãnh đạo đã ban hành quy chế bán hàng, cung cấp dịch vụ với các qui định chặt chẽ về các đối tượng mua hàng, định mức bán hàng, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Hàng tháng Ban lãnh đạo thực hiện kiểm tra việc tuân thủ qui chế bán hàng này. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị nhà nước và đơn vị là bên liên quan nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có năm hạn và không có năm hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban lãnh đạo không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

B, Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phải sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	6.755.965.544	29.677.781.779	-	36.433.747.323
Phải trả người bán	11.419.300.531	-	-	11.419.300.531
Các khoản phải trả khác	2.495.979.693	-	-	2.495.979.693
Cộng	20.671.245.768	29.677.781.779	-	50.349.027.547
Số đầu năm				
Vay và nợ	5.385.965.544	42.233.747.323	-	47.619.712.867
Phải trả người bán	10.642.690.022	-	-	10.642.690.022
Các khoản phải trả khác	3.324.469.227	-	-	3.324.469.227
Cộng	19.353.124.793	42.233.747.323	-	61.586.872.116

Ban lãnh đạo cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

C, Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro lãi suất và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có năm hạn.

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.057.040.125	5.650.243.915	7.057.040.125	5.650.243.915
Phải thu khách hàng	34.509.515.662	9.148.934.353	34.509.515.662	9.148.934.353
Các khoản phải thu khác	49.424.728.763	57.096.266.838	49.424.728.763	57.096.266.838
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	980.000.000	-	980.000.000
Cộng	90.991.284.550	72.875.445.106	90.991.284.550	72.875.445.106
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	36.433.747.323	47.619.712.867	36.433.747.323	47.619.712.867
Phải trả người bán	11.419.300.531	10.642.690.022	11.419.300.531	10.642.690.022
Các khoản phải trả khác	2.495.979.693	3.324.469.227	2.495.979.693	3.324.469.227
Cộng	50.349.027.547	61.586.872.116	50.349.027.547	61.586.872.116

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có năm hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/năm kế toán. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết nhưng có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày kết thúc năm tài chính thì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

6. Những thông tin khác

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu



Trần Thị Khánh Ly

Kế toán trưởng



Lưu Thị Lý

Lập ngày 28 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đào Vũ Chính

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tô 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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

Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Phải thu khách hàng ngắn hạn		27.173.840.041		28.614.587.041
Công ty Cổ phần Du lịch AST	Công nợ khó có khả năng thu hồi	25.413.305.138	Công nợ khó có khả năng thu hồi	25.413.305.138
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu 75	Công nợ đã thu hồi	-	Công nợ quá hạn từ 1-2 năm	1.440.747.000
Công ty TNHH Quang Minh	Công nợ trên 3 năm	1.448.883.903	Công nợ trên 3 năm	1.448.883.903
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Quảng Yên	Công nợ khó có khả năng thu hồi	214.652.000		214.652.000
Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Vân Đồn	Công nợ khó có khả năng thu hồi	67.971.000		67.971.000
Phòng quản lý đô thị TP Hạ long	Công nợ khó có khả năng thu hồi	29.028.000		29.028.000
Cộng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		27.173.840.041		28.614.587.041