CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Địa chỉ: Tổ 2, khu 2, phường Hạ Long, thành phố Quảng Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III/2026

Quảng Ninh, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	2 – 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp Quý III năm 2026	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp Quý III năm 2026	6
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III năm 2026	7-27

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**61.086.881.501**	**65.504.034.598**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**323.536.524**	**7.057.040.125**
1. Tiền	111		323.536.524	7.057.040.125
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.800.000.000**	-
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 ngắn hạn	123		1.800.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**54.721.279.596**	**53.231.423.275**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	58.955.287.688	61.683.355.703
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	554.560.308	811.944.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	22.170.619.641	17.909.963.613
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(26.959.188.041)	(27.173.840.041)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**4.194.325.514**	**4.048.196.473**
1. Hàng tồn kho	141		4.447.813.608	4.301.684.567
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(253.488.094)	(253.488.094)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			-
				-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**47.739.867**	**1.167.374.725**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9	14.183.599	34.967.641
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			1.084.790.411
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	33.556.268	47.616.673
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**87.567.991.110**	**92.688.834.985**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**30.537.120.250**	**31.514.765.150**
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 dài hạn khác	215	V.4	30.537.120.250	31.514.765.150
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			-
II. Tài sản cố định	**220**	V.7	**1.665.316.232**	**842.966.213**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.665.316.232	842.966.213

TÀI SẢN	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Nguyên giá	222		16.477.228.331	15.331.691.967
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14.811.912.099)	(14.488.725.754)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			-
- Nguyên giá	225			-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			-
3. Tài sản cố định vô hình	227			-
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			-
- Nguyên giá	234			-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235			-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.8**	**50.800.981.391**	**53.066.331.386**
- Nguyên giá	241		56.841.914.721	56.841.914.721
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(6.040.933.330)	(3.775.583.335)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.10	980.000.000	980.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(980.000.000)	(980.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
				-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**4.564.573.237**	**7.264.772.236**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	4.564.573.237	7.264.772.236
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			-
4. Tài sản dài hạn khác	274			-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**148.654.872.611**	**158.192.869.583**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**47.351.809.317**	**57.976.848.752**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**21.774.247.388**	**28.299.066.973**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	5.721.832.640	11.419.300.531
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	5.953.540.556	7.381.655.044
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		664.599.736	-
5. Phải trả người lao động	315		2.203.649.164	1.503.046.155
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	1.153.507.851	572.370.509
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			

TÀI SẢN	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	651.270.044	420.563.029
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	5.271.711.236	6.755.965.544
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	154.136.161	246.166.161
14. Quỹ bình ổn giá	324			-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			-
II. Nợ dài hạn	**330**		**25.577.561.929**	**29.677.781.779**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338			
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17b	25.577.561.929	29.677.781.779
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**101.303.063.294**	**100.216.020.831**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	*V.19*	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	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.19a	(7.549.853.772)	(8.636.896.235)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(8.636.896.235)	(17.320.045.650)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.087.042.463	8.683.149.415
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**148.654.872.611**	**158.192.869.583**

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Trần Thị Khánh Ly	Lưu Thị Lý	Đào Vũ Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Số lũy kế từ đầu năm đến Quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**VI.01**	**11.660.955.802**	**11.678.322.322**	**38.624.981.544**	**52.212.658.540**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**		**11.660.955.802**	**11.678.322.322**	**38.624.981.544**	**52.212.658.540**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.01	9.092.527.151	5.985.483.932	31.795.127.098	35.290.676.708
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 11)	**20**		**2.568.428.651**	**5.692.838.390**	**6.829.854.446**	**16.921.981.832**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21				-	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.02	2.076.626	675.795	6.415.463	2.478.630
8. Chi phí tài chính	23	VI.03	714.020.172	785.727.486	2.056.210.034	2.410.173.363
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*714.020.172*	*785.727.486*	*2.056.210.034*	*2.410.173.363*
9. Chi phí bán hàng	25			-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.04	1.189.844.010	1.547.160.929	3.698.514.555	4.370.512.519
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**666.641.095**	**3.360.625.770**	**1.081.545.320**	**10.143.774.580**
12. Thu nhập khác	31		13.703.726	-	13.703.726	**27.780**
13. Chi phí khác	32	VI.06	1.805.733	124.297.600	8.206.583	1.216.909.289
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		11.897.993	(124.297.600)	5.497.143	(1.216.881.509)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**678.539.088**	**3.236.328.170**	**1.087.042.463**	**8.926.893.071**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**	**VI.07**	**678.539.088**	**3.236.328.170**	**1.087.042.463**	**8.926.893.071**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Trần Thị Khánh Ly	Lưu Thị Lý	Đào Vũ Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3
Địa chỉ: Tổ 2, Khu 2, Phường Hạ Long, Thành phố Quảng Ninh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		39.396.890.352	35.402.491.836
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(21.973.434.090)	(26.602.369.764)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.215.212.390)	(4.692.264.967)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.357.290.758)	(2.154.316.983)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.177.957.421	1.790.193.075
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.518.819.077)	(3.519.470.507)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**1.510.091.458**	**224.262.690**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(865.536.364)	(400.116.140)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.800.000.000)	-
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		6.415.463	2.478.630
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(2.659.120.901)**	**(397.637.510)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33			4.350.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.584.474.158)	(9.464.474.158)
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**		**(5.584.474.158)**	**(5.114.474.158)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(6.733.503.601)**	**(5.287.848.978)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.057.040.125	5.650.243.915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**323.536.524**	**362.394.937**

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Trần Thị Khánh Ly	Lưu Thị Lý	Đào Vũ Chinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 cấu 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 115 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 68 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, thành phố 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).

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 99/2025/TT–BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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 99/2025/TT–BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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 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.

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 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	Số năm
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 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 sữa chữa lớn

Chi phí sữa 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.

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;
- Phần công việc đã hoàn thành đến thời điểm báo cáo được xác định đáng tin cậy;
- Có thể xác định được cả chi phí đã phát sinh và chi phí cần thiết để hoàn thành việc 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 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 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 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 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 VII.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

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	232.414.360	59.837.680
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	91.122.164	6.997.202.445
Cộng	**323.536.524**	**7.057.040.125**

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cho vay các bên liên quan	***1.500.000.000***		-	
Ông Hoàng Hà Phương [(1)]	1.500.000.000		-	
Cho vay khách hàng khác	***300.000.000***			
Công ty TNHH Hai Thành Viên Đường An Phú [(2)]	300.000.000			
Cộng	**1.800.000.000**			

(1) Là khoản cho Ông Hoàng Hà Phương vay với thời hạn tối đa 12 tháng, hợp đồng số 2007/2026/HĐVV/DS3-HHP, lãi suất 9%/năm.

(2) Là khoản cho Công ty TNHH Hai Thành Viên Đường An Phú với thời hạn tối đa 6 tháng, hợp đồng số 2808/2026/HĐVV/DS3-DAP, lãi suất 8%/năm.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***22.135.361.466***		***21.440.235.830***	
Công ty CP ĐTXD Nalico	22.135.361.466		21.440.235.830	
Phải thu các khách hàng khác	***36.819.926.222***	***(26.969.188.041)***	***40.243.119.873***	***(27.173.840.041)***
Công ty Cổ phần du lịch AST	25.413.305.138	(25.413.305.138)	25.413.305.138	(25.413.305.138)
Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam			3.844.426.000	
Công ty TNHH Hai Thành Viên Đường An Phú	5.478.000.000		3.058.000.000	
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực II Thành Phố Quảng Ninh	973.130.000			
Ban quản lý Vịnh Hạ Long	1.123.292.077		1.967.132.412	
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG TRƯỜNG SƠN	473.711.013		1.463.295.000	
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	1.909.604.091	(96.999.000)	3.048.077.420	(311.651.000)
Cộng	**58.955.287.688**	**(26.959.188.041)**	**61.683.355.703**	**(27.173.840.041)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Trả trước cho các bên liên quan				
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG HÀ			706.944.000	
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THI CÔNG CÔNG TRÌNH QUANG VINH	429.272.000			
Các khách hàng khác	125.288.308		105.000.000	
Cộng	**554.560.308**		**811.944.000**	

5. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***22.170.619.641***		***17.909.963.613***	-
Tạm ứng	1.236.678.147		141.909.158	-
Ký cược, ký quỹ	489.110.990		623.326.963	
Bà Nguyễn Thị Việt Loan-ký cược, ký quỹ (*)	12.000.000.000		12.000.000.000	
Phải thu Công ty CPĐTTM XD Sông Hồng(**)	5.000.000.000		5.000.000.000	
Chi cục Hàng hải và Đường thủy phía Bắc(***)	3.299.168.339			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	145.662.165		144.727.492	
Cộng	**22.170.619.641**		**17.909.963.613**	-

(***) Là khoản phải thu Chi cục Hàng hải và Đường thủy phía Bắc về Quản lý, bảo trì các tuyến luồng đường thủy nội địa Quốc gia khu vực miền Bắc theo Biên bản nghiệm thu Quý III năm 2026.

b) Dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***30.537.120.250***		***31.514.765.150***	
Bà Nguyễn Thị Việt Loan – thanh lý HĐ thuê KS (*)	14.000.000.000		14.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng (**)	16.000.000.000		16.000.000.000	
Ký cược, ký quỹ	537.120.250		1.514.765.150	
Cộng	**30.537.120.250**		**31.514.765.150**	

(*) 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 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).

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 30/09/2026
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 phân 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 7.133m3 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 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.

6. 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	(27.173.840.04)	(28.248.427.041)
Trích lập dự phòng trong năm	0	(311.651.000)
Số hoàn trích trong năm	214.652.000	1.386.238.000
Số cuối năm	**(26.959.188.041)**	**(27.173.840.041)**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	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	4.369.941.462	(175.615.948)	4.223.812.421	(175.615.948)
Cộng	**4.447.813.608**	**(253.488.094)**	**4.301.684.567**	**(253.488.094)**

8. 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
Nguyên giá				
Số đầu năm	3.891.732.521	787.083.065	10.652.876.381	15.331.691.967
Mua trong kỳ		-	1.145.536.364	1.145.536.364
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**3.891.732.521**	**787.083.065**	**11.798.412.745**	**16.477.228.331**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	3.878.569.780	787.083.065	9.823.072.909	14.488.725.754
Khấu hao trong kỳ	9.816.740	-	313.369.605	323.186.345
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**3.888.386.520**	**787.083.065**	**10.136.442.514**	**14.811.912.099**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	13.162.739	-	829.803.474	842.966.213
Số cuối kỳ	**3.345.999**	**-**	**1.661.970.233**	**1.665.316.232**

9. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	56.841.914.721	3.775.583.335	53.066.331.386
Khấu hao trong kỳ		2.265.349.995	2.265.349.995
Số cuối kỳ	**56.841.914.721**	**6.040.933.330**	**50.800.981.391**

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).

10. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công cụ dụng cụ	7.084.850	2.572.843
Chi phí bảo hiểm	6.833.749	27.335.000

	30/09/2026	01/01/2026
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	265.000	5.059.798
Cộng	**14.183.599**	**34.967.641**

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	-		-	
	980.000.000		**980.000.000**	
Đầu tư dài hạn khác	980.000.000		980.000.000	
Công ty TNHH Hai TV Đường An Phú				
Dự phòng		(980.000.000)		(980.000.000)
Cộng	**980.000.000**	**(980.000.000)**	**980.000.000**	**(980.000.000)**

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.

12. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công cụ dụng cụ	232.719.522	84.329.327
Trang thiết bị, nội thất khách sạn	3.474.009.330	6.079.516.317
Chi phí sửa chữa	837.480.817	1.089.392.449
Các chi phí trả trước dài hạn khác	20.363.568	11.534.144
Cộng	**4.564.573.237**	**7.264.772.236**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FIVE-STAR VIỆT NAM	1.041.091.549	2.707.598.142
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐẠI LIÊM	528.486.469	1.916.465.971
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KỸ THUẬT TOÀN PHƯƠNG		1.587.396.600
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 KỲ	407.839.233	1.007.839.233
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY LẮP VÀ THƯƠNG MẠI PHÚ MINH	655.873.622	902.116.906
Các nhà cung cấp khác	1.806.147.154	2.015.489.066
Cộng	**5.721.832.640**	**11.419.300.531**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trả trước của các khách hàng khác	***5.953.540.556***	***5.953.540.556***	***7.381.655.044***	***7.381.655.044***
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18	748.765.000	748.765.000	1.081.700.000	1.081.700.000
Chi cục Hàng hải và Đường thủy phía Bắc	1.783.779.600	1.783.779.600		
CÔNG TY CP ĐT XÂY DỰNG VÀ KỸ THUẬT VNCN E&C	1.758.531.074	1.758.531.074	3.277.207.168	3.277.207.168
CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ LẮP MÁY TRUNG NAM	1.304.733.000	1.304.733.000	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
Trung tâm Thủy Nông Đầm Hà	357.731.882	357.731.882		
Cộng	**5.953.540.556**	**5.953.540.556**	**7.381.655.044**	**7.381.655.044**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.783.707	-	-		14.783.707
Thuế thu nhập cá nhân	32.832.966	23.855.524	(9.795.119)		18.772.561
Thuế GTGT		693.014.390	(122.216.254)	570.798.136	
Tiền thuê đất	-	187.603.200	(93.801.600)	93.801.600	-
Các loại thuế khác	-	7.386.468	(7.386.468)		-
Cộng	**47.616.673**	**911.859.582**	**(233.199.441)**	**664.599.736**	**33.556.268**

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.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả các bên liên quan		
Ông Nguyễn Quang Hải - Chi phí lãi vay phải trả	-	130.332.876
Ông Hoàng Hà Phương - Chi phí lãi vay phải trả	-	107.272.603

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico - Chi phí lãi vay phải trả	-	181.038.903
Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- chi phí lãi vay	36.765.572	45.190.681
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THI CÔNG CÔNG TRÌNH AN PHÁT 838	303.023.149	
Công ty CP đảm bảo an toàn đường thủy Mạnh Hưng	111.111.110	
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THI CÔNG CÔNG TRÌNH QUANG VINH	626.925.000	
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	75.683.020	108.535.446
Cộng	**1.153.507.851**	**572.370.509**

17. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn	89.178.402	55.956.402
Các khoản phải nộp BHXH	175.259.138	
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	171.832.504	149.606.627
Cộng	**651.270.044**	**420.563.029**

18. Các khoản vay

a) Vay ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan			***2.070.000.000***	***2.070.000.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico			320.000.000	320.000.000
Ông Nguyễn Quang Hải			250.000.000	250.000.000
Ông Hoàng Hà Phương			1.500.000.000	1.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	**5.271.711.236**	**5.271.711.236**	**4.685.965.544**	**4.685.965.544**
Cộng	**5.271.711.236**	**5.271.711.236**	**6.755.965.544**	**6.755.965.544**

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

	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	30/09/2026
Vay ngắn hạn cá nhân và các bên liên quan	2.070.000.000	0	-	2.070.000.000	-
Vay ngắn hạn ngân hàng					-
Vay ngắn hạn tổ chức khác					

	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	30/09/2026
Vay dài hạn đến hạn trả	4.685.965.544		4.100.219.850	3.514.474.158	5.271.711.236
Cộng	**6.755.965.544**	**0**	**4.100.219.850**	**5.584.474.158**	**5.271.711.236**

b) Vay dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	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)	25.577.561.929	25.577.561.929	29.677.781.779	29.677.781.779
Cộng	***25.577.561.929***	***25.577.561.929***	***29.677.781.779***	***29.677.781.779***

(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.

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

	01/01/2026	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	30/09/2026
Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Thành An (Hà Nội)	29.677.781.779			4.100.219.850	25.577.561.929
Cộng	**29.677.781.779**			**4.100.219.850**	**25.577.561.929**

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	30/09/2026	01/01/2026
Số đầu năm	**246.166.161**	**302.466.161**
Tăng do trích lập từ lợi nhuận		
Chi quỹ	(92.030.000)	(56.300.000)
Số cuối kỳ	**154.136.161**	**246.166.161**

20. 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	(17.320.045.650)	91.532.871.416

Lợi nhuận văn phòng trong năm trước		-	8.683.149.415	8.683.149.415
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				
Lợi nhuận chi nhánh, công ty con chuyển về năm trước	-	-		
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-		
Số dư cuối năm trước	**106.697.300.000**	**2.155.617.066**	**(8.636.896.235)**	**100.216.020.831**
Số dư đầu năm nay	106.697.300.000	2.155.617.066	(8.636.896.235)	100.216.020.831
Lợi nhuận văn phòng trong kỳ		-	1.087.042.463	1.087.042.463
Số dư cuối kỳ	**106.697.300.000**	**2.155.617.066**	**(7.549.853.772)**	**101.303.063.294**

b) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
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 30/09/2026:

	30/09/2026		01/01/2026	
Cổ đông	**Vốn góp (VND)**	**Tỷ lệ (%)**	**Vốn góp (VND)**	**Tỷ lệ (%)**
Ông Nguyễn Quang Hải	6.056.000.000	5.68%	6.056.000.000	5,68%
Ông Nguyễn Văn Thưởng	12.464.000.000	11,68%	12.464.000.000	11,68%
Ông Hoàng Hà Phương	24.407.000.000	22,87%	24.407.000.000	22,87%
Các cổ đông khác	63.770.300.000	59.77%	63.770.300.000	59,77%
Tổng	**106.697.300.000**	**100,00%**	**106.697.300.000**	**100,00%**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**38.624.981.544**	**52.212.658.540**
Doanh thu quản lý, bảo trì, tư vấn giám sát, lắp đặt đường thủy	*33.572.697.726*	*18.556.330.066*
Doanh thu xây dựng	*643.634.848*	*28.176.398.474*
Doanh thu dịch vụ cho thuê tài sản, khách sạn	*2.912.920.878*	*5.479.930.000*
Doanh thu kinh doanh lưu trú khách sạn	*1.495.728.092*	
Cộng	**38.624.981.544**	**52.212.658.540**

Giá vốn hàng bán	**Năm nay**	**Năm trước**
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.795.127.098	35.290.676.708
Giá vốn hoạt động khác	-	-
Cộng	**31.795.127.098**	**35.290.676.708**

2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi	6.415.463	2.478.630
Lãi đầu tư tài chính	-	-
Cộng	**6.415.463**	**2.478.630**

3. Chi phí tài chính

	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí lãi vay	2.056.210.034	2.410.173.363
Cộng	**2.056.210.034**	**2.410.173.363**

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.698.514.555	4.370.512.519
Cộng	**3.698.514.555**	**4.370.512.519**

5. Thu nhập khác

	Năm nay	**Năm trước**
	13.703.726	27.780
	13.703.726	**27.780**

6. Chi phí khác

	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí khác	8.206.583	1.216.909.289
Cộng	**8.206.583**	**1.216.909.289**

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.087.042.463**	**8.926.893.071**
Các khoản điều chỉnh tăng	**304.270.681**	**1.092.260.342**
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	***304.270.681***	***1.092.260.342***
Chuyển lỗ lũy kế của năm trước	**(782.771.782)**	**(7.834.632.729)**
Thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất thuế phổ thông	-	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	-
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

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.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Quang Hải- Thành viên HĐQT		
Phải trả tiền vay		
Trả tiền vay	*250.000.000*	*200.000.000*
Phải trả tiền lãi vay	*993.151*	*12.089.041*
Trả tiền lãi vay	*131.326.027*	
Ông Hoàng Hà Phương - Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm ngày 18/04/2023		
Phải trả tiền vay		*4.000.000.000*
Trả tiền vay	*1.500.000.000*	*2.500.000.000*
Phải trả tiền lãi vay	*4.767.123*	*34.582.192*
Trả tiền lãi vay	*112.039.726*	
Phải thu tiền thuế TNCN từ lãi vay		
Phải thu tiền cho vay	*1.500.000.000*	
Ông Đào Vũ Chinh - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		
Tạm ứng		
Hoàn ứng		
Phải trả tiền vay		
Trả tiền vay		*250.000.000*

	Năm nay	Năm trước
Ông Hoàng Thanh Tùng – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc		
Phải trả tiền vay	-	
Trả tiền vay	-	
Tạm ứng	*1.756.000.000*	
Hoàn ứng	*800.000.000*	

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	**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 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	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nalico		
Phải trả tiền vay		*350.000.000*
Trả tiền vay	*320.000.000*	*3.000.000.000*
Phải trả tiền lãi vay	*1.884.932*	*227.308.493*
Trả tiền lãi vay	*182.923.835*	
Phải thu tiền gói thầu xây dựng	*695.125.636*	*30.430.510.352*
Thu tiền gói thầu xây dựng		*6.558.540.418*
Phải trả tiền mua phương tiện vận tải	*506.000.000*	
Trả tiền mua phương tiện vận tải	*506.000.000*	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Quảng Hà		
Phải trả tiền gói thầu thuê phương tiện	*1.954.620.000*	*1.280.000.000*
Trả tiền gói thầu thuê phương tiện	*941.758.000*	*2.334.310.968*

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 2025 trên báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh Hà Nội. Từ năm 2026, Công ty thực hiện chuyển đổi và áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT–BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025; số liệu đã được phân loại, chuyển đổi phù hợp nhằm đảm bảo tính so sánh của Báo cáo tài chính.

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.

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Trần Thị Khánh Ly	Lưu Thị Lý	Đào Vũ Chinh

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

	Số cuối kỳ		
	Thời gian quá hạn	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Phải thu khách hàng ngắn hạn		**26.959.188.041**	**(26.959.188.041)**
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)
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)