

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

Số: 15/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần DS3 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý IV/năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: DS3
- Địa chỉ: Tổ 2, khu 2, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02033 835 799 Fax: 02033 836 927
- Email: ds3@ds3.vn Website: <https://ds3.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý IV/năm 2025

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/01/2026 tại đường dẫn: <https://ds3.vn/quan-he-co-dong/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....

- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý IV/2025;

- Văn bản giải trình.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Hoàng Thanh Tùng

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

Quảng Ninh, tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TAI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		66.021.034.598	40.828.087.403
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		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		53.748.423.275	26.347.209.511
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		61.683.355.703	37.397.361.394
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		811.944.000	7.102.008.320
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		18.426.963.613	10.096.266.838
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(27.173.840.041)	(28.248.427.041)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		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		34.967.641	65.105.030
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.084.790.411	3.485.558.913
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		47.616.673	47.616.673
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		93.151.834.985	115.544.660.790
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.997.765.150	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		30.997.765.150	47.000.000.000
7. Dự phòng các khoản 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		842.966.213	1.296.556.428
- Nguyên giá	222		15.331.691.967	15.222.691.967
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.488.725.754)	(13.926.135.539)
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		-	-

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

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

Người lập



Trần Thị Khánh Ly

Kế toán trưởng



Lưu Thị Lý

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Đào Vũ Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

Quý IV năm 2025

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

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Trần Thị Khánh Ly

Lưu Thị Lý



Trần Thị Khánh Ly

Lưu Thị Lý

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: đồng

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

Người lập



Trần Thị Khánh Ly

Kế toán trưởng



Lưu Thị Lý

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Đào Vũ Chinh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

5. Nhân viên

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

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

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

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Năm tài chính**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

6. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá Tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất năm khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà cửa, vật kiến trúc

Số năm

05 - 25

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Máy móc và thiết bị

03 - 07

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

03 - 11

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa lớn

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

Các chi phí khác

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

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ..

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Các quỹ khác

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

Cổ tức

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

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó./.

b) Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

12. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

16. Công cụ tài chính

i. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

ii. Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

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

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

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

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

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chỉ 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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

4. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	30.997.765.150		47.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Việt Loan – thanh lý HĐ thuê KS (*)	14.000.000.000		26.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng (**)	16.000.000.000		21.000.000.000	
Ký cược, ký quỹ	997.765.150			
Cộng	30.997.765.150		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 trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê địa điểm kinh doanh kể từ tháng 6 năm 2017. Nếu trong thời gian của hợp đồng, DS3 từ chối nghĩa vụ đã thỏa thuận thì sẽ bị mất toàn bộ tiền đặt cọc; nếu Bà Nguyễn Thị Việt Loan từ chối nghĩa vụ đã thỏa thuận thì ngoài việc hoàn trả số tiền đặt cọc còn phải nộp phạt số tiền bằng số tiền đặt cọc.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

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

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

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

(**) Theo hợp đồng góp vốn đầu tư số 12/2021/HĐHTĐT ký ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông Số 3 (DS3) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng. Theo đó, DS3 đồng ý dùng tư cách pháp nhân của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng Sông Hồng ký hợp đồng và làm việc với các bên liên quan khác để thực hiện Dự án Xây dựng lại Chung cư cũ D3-D4 Giảng Võ thành tổ hợp các công trình cao tầng có công năng sử dụng làm văn phòng, nhà ở, nhà tái định cư và trung tâm thương mại (để bán và cho thuê) theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên khu đất có diện tích 7.133m² 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 x 1,5% tương đương 30.000.000.000 đồng chia làm 2 lần góp: Lần 1 góp 21.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, lần 2 là 9.000.000.000 đồng còn lại sau khi công trình thi công được 90% khối lượng.

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

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

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

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

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

5. Dự phòng phải thu khó đòi

Chi tiết xem tại phụ lục 01 (trang 26)

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

a, Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

6. Hàng tồn kho

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

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

	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 kỳ		-	109.000.000	109.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối năm	3.891.732.521	787.083.065	10.652.876.381	15.331.691.967
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 kỳ	152.309.768	-	410.280.447	562.590.215
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối kỳ	3.878.569.780	787.083.065	9.823.072.909	14.488.725.754
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	165.472.509	-	1.131.083.919	1.296.556.428
Số cuối kỳ	13.162.739	-	829.803.474	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
Khấu hao trong kỳ		3.020.466.668	
Số cuối kỳ	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 56.086.798.054VNĐ để đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An (xem thuyết minh số V.17).

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

11. Chi phí trả trước dài hạn

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

12. Phải trả người bán ngắn hạn

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

16. Phải trả khác**a) Ngắn hạn**

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

17. Các khoản vay

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

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

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

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

b) Vay dài hạn

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

19. 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
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	(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 vẫn phòng trong kỳ		-	9.663.149.415	9.663.149.415
Số dư cuối kỳ	106.697.300.000	2.155.617.066	(7.656.896.235)	101.196.020.831

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.669.730	10.669.730
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	10.669.730	10.669.730
- Cổ phiếu phổ thông	10.669.730	10.669.730
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.669.730	10.669.730
- Cổ phiếu phổ thông	10.669.730	10.669.730
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

Cổ đông	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Quang Hải	5.500.000.000	5,15%	5.500.000.000	5,15%
Ông Nguyễn Văn Thường	12.464.400.000	11,68%	5.119.000.000	4,80%
Ông Hoàng Hà Phương	24.407.000.000	22,87%	24.407.000.000	22,87%
Các cổ đông khác	64.325.900.000	60,30%	71.671.300.000	67,18%
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	67.824.828.105	51.242.863.961
Điều chỉnh giảm doanh thu		
Cộng	67.824.828.105	51.242.863.961
Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	49.738.630.094	36.627.819.015
Giá vốn hoạt động khác	-	-
Cộng	49.738.630.094	36.627.819.015

2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.970.863	2.968.686
Lãi đầu tư tài chính	-	-
Cộng	3.970.863	2.968.686

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	579.611.601	193.726.212
	579.611.601	193.726.212

6. Chi phí khác

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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.663.149.415	8.826.669.973
Chuyển lỗ lũy kế của năm trước	(9.663.149.415)	(8.826.669.973)
Thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

	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	200.000.000	
Phải trả tiền lãi vay	15.239.726	22.561.644
Ông Hoàng Hà Phương - Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm ngày 18/04/2023		
Phải trả tiền vay	4.000.000.000	8.680.000.000
Trả tiền vay	2.500.000.000	10.650.000.000
Phải trả tiền lãi vay	53.486.302	77.787.671
Trả tiền lãi vay		149.490.411
Phải thu tiền thuế TNCN từ lãi vay		7.474.521
Ông Đào Vũ Chính - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		
Tạm ứng		2.000.000.000
Hoàn ứng		2.000.000.000
Phải trả tiền vay	50.000.000	345.000.000
Trả tiền vay	300.000.000	95.000.000
Ông Hoàng Thanh Tùng – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc		
Phải trả tiền vay	-	
Trả tiền vay	-	
Tạm ứng		3.340.000.000
Hoàn ứng		3.340.000.000

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

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

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico

Công ty cổ phần đầu tư phát triển Quảng Hà

Mối quan hệ

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

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

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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nalico

Năm nay**Năm trước**

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

2. Những thông tin khác

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

3. Thông tin về hoạt động liên tục

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

4. Sự kiện trọng yếu

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

Người lập biểu**Trần Thị Khánh Ly****Kế toán trưởng****Lưu Thị Lý**

Lập ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc**Đào Vũ Chính**

CÔNG TY CỔ PHẦN DS3

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ	
		Giá gốc	Dự phòng
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>		27.173.840.041	(27.173.840.041)
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)
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Quảng Yên	Công nợ quá hạn trên 3 năm	214.652.000	(214.652.000)
Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Vân Đồn	Công nợ quá hạn trên 3 năm	67.971.000	(67.971.000)
Phòng quản lý đô thị TP Hạ long	Công nợ quá hạn trên 3 năm	29.028.000	(29.028.000)

