



*CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUÔI ĐÔI*

*Báo cáo tài chính*

Quý 4-2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>19,462,654,980</b>	<b>21,738,100,529</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1,240,117,205</b>	<b>1,467,276,617</b>
1. Tiền	111	5	1,240,117,205	1,467,276,617
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15,045,102,382</b>	<b>17,544,633,794</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1,010,300,050	200,000,000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8,486,733,109	13,891,540,842
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	5,548,069,223	3,453,092,952
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	9	<b>2,693,369,833</b>	<b>2,548,216,688</b>
1. Hàng tồn kho	141		2,693,369,833	2,548,216,688
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>484,065,560</b>	<b>177,973,430</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10.a	180,082,130	103,014,077
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		230,292,855	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	73,690,575	74,959,353
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>615,578,787,224</b>	<b>573,752,551,354</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>442,192,619,056</b>	<b>446,801,812,335</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	441,858,059,288	446,410,331,695
- Nguyên giá	222		608,814,547,439	586,673,604,666
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(166,956,488,151)	(140,263,272,971)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	334,559,768	391,480,640
- Nguyên giá	228		929,175,000	929,175,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(594,615,232)	(537,694,360)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>122,273,835,825</b>	<b>79,162,440,277</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	122,273,835,825	79,162,440,277
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>51,112,332,343</b>	<b>47,788,298,742</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10.b	51,112,332,343	47,788,298,742
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>635,041,442,204</b>	<b>595,490,651,883</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>270,862,801,055</b>	<b>351,222,868,934</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>74,097,344,095</b>	<b>124,007,292,155</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	17,037,879,521	18,010,777,099
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	459,288,660	571,552,600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	472,497,014	5,183,010,208
4. Phải trả người lao động	314		4,017,575,602	2,629,561,272
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	6,553,238,935	5,572,088,661
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	960,828,564	633,357,344
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19.a	44,596,035,799	91,406,944,971
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>196,765,456,960</b>	<b>227,215,576,779</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19.b	194,955,217,724	226,640,213,633
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	20	1,810,239,236	575,363,146
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>364,178,641,149</b>	<b>244,267,782,949</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>364,178,641,149</b>	<b>244,267,782,949</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	366,000,000,000	311,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		366,000,000,000	311,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21	54,780,000,000	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	(56,601,358,851)	(66,732,217,051)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	21	(30,262,391,234)	(87,144,442,598)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	21	(26,338,967,617)	20,412,225,547
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>635,041,442,204</b>	<b>595,490,651,883</b>



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Quý 4-2023

Mẫu số B 02 - DN  
Ban hành theo Thông tư số  
200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	22	10,770,689,558	8,266,064,086	172,181,204,412	164,075,162,208
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		10,770,689,558	8,266,064,086	172,181,204,412	164,075,162,208
4. Giá vốn hàng bán	11	23	23,730,640,332	21,747,954,661	105,330,961,416	97,259,863,034
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>(12,959,950,774)</u>	<u>(13,481,890,575)</u>	<u>66,850,242,996</u>	<u>66,815,299,174</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	357,515	674,002	18,782,197	1,388,947
7. Chi phí tài chính	22	25	4,895,523,812	7,657,752,880	27,181,382,500	27,804,522,626
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4,895,523,812	7,657,752,880	27,181,382,500	27,804,522,626
8. Chi phí bán hàng	25	26	4,638,178,848	4,481,155,804	16,339,180,522	9,011,004,887
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	3,652,625,347	2,808,038,750	11,503,479,869	9,564,706,275
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(26,145,921,266)</u>	<u>(28,428,164,007)</u>	<u>11,844,982,302</u>	<u>20,436,454,333</u>
11. Thu nhập khác	31	28	1,112,051,152	125,532,535	1,382,859,685	1,886,573,935
12. Chi phí khác	32	29	954,363,652	428,854,591	1,862,107,697	1,335,439,575
13. Lợi nhuận khác	40		<u>157,687,500</u>	<u>(303,322,056)</u>	<u>(479,248,012)</u>	<u>551,134,360</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(25,988,233,766)</u>	<u>(28,731,486,063)</u>	<u>11,365,734,290</u>	<u>20,987,588,693</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		350,733,851	288,024,132	1,234,876,090	575,363,146
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(26,338,967,617)</u>	<u>(29,019,510,195)</u>	<u>10,130,858,200</u>	<u>20,412,225,547</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(755)	(933)	290	656
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(755)	(933)	290	656



Giám đốc

Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Quý 4-2023

Mẫu số B 03 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11,365,734,290	20,987,588,693
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		26,750,136,052	26,283,009,430
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18,782,197)	(1,388,947)
- Chi phí lãi vay	06		27,181,382,500	27,804,522,626
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		65,278,470,645	75,073,731,802
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4,177,831,150)	(10,840,834,119)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(145,153,145)	(995,606,773)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2,478,865,170)	3,232,545,089
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2,823,909,143	(30,867,429,069)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(26,200,232,226)	(48,157,418,021)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>35,100,298,097</b>	<b>(12,555,011,091)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(66,630,334,625)	(2,926,319,124)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18,782,197	1,388,947
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(66,611,552,428)</b>	<b>(2,924,930,177)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH (*)	31		109,780,000,000	..
2. Tiền thu từ đi vay	33		171,569,367,401	101,156,720,658
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(250,065,272,482)	(85,943,672,159)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>31,284,094,919</b>	<b>15,213,048,499</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(227,159,412)</b>	<b>(266,892,769)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1,467,276,617	1,734,169,386
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>1,240,117,205</b>	<b>1,467,276,617</b>



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 1. Đặc điểm hoạt động

#### 1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần DHC Suối Đôi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401585934 ngày 07/02/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 13 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 04/05/2023. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động vui chơi giải trí.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động quán bar, vũ trường);
- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thu và khu bảo tồn tự nhiên;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp thoát nước và xử lý nước thải;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác. Chi tiết: Khoan thăm dò khai thác nước khoáng, nước khoáng nóng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Khai thác, xử lý và cung cấp nước khoáng;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Trồng cây ăn quả;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Bán buôn tổ chim yến và các sản phẩm từ tổ chim yến;
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ tổ chim yến và các sản phẩm từ tổ chim yến;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Thăm dò, khai thác nước khoáng nóng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ sách, báo, ấn phẩm định kỳ;
- Điều hành tua du lịch;
- Đại lý du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch;

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Chợ thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Kinh doanh vận tải khách theo tuyến cố định;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng (Địa điểm sản xuất ngoài thành phố Đà Nẵng);
- Chuẩn bị mặt bằng.

### 2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 hằng năm.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

### 4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

#### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

#### 4.2 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác:

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### 4.3 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 trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

### 4.4 Tài sản cố định hữu hình

#### Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

#### Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

### 4.5 Tài sản cố định vô hình

#### Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### Quyền sử dụng đất

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### Khấu hao

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo thời gian được phép sử dụng đất của Công ty

Tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình tại Công ty cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm	2 - 10
Website	3
Quyền sử dụng đất	40

### 4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm. Các chi phí trả trước phát sinh chủ yếu tại Công ty:

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 đến 36 tháng;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### 4.7 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty.
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 4.8 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### 4.9 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

#### Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

### 4.10 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

### 4.11 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
  - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
  - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
  - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

### 4.12 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong năm, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

### 4.13 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính. Chi phí tài chính phát sinh tại Công ty là chi phí lãi vay.

### 4.14 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

### 4.15 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

### 4.16 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT:
  - ✓ Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động kinh doanh ăn uống, bán hàng lưu niệm, dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, spa,.... Từ ngày 01/07/2023 Công ty được giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với một số mặt hàng theo quy định hiện hành.
  - ✓ Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định hiện hành.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Thuế tiêu thụ đặc biệt: Áp dụng mức thuế suất 30% đối với dịch vụ massage.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### 4.17 Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản vay, chi phí phải trả và phải trả khác.

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 4.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng (trực tiếp hoặc gián tiếp) kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Đơn vị tính: VND

### 5. Tiền và các khoản tương đương tiền:

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	257,144,198	471,264,198
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	982,973,007	996,012,419
Tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,240,117,205</b>	<b>1,467,276,617</b>

### 6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH MTV Minh Tuấn Travel	8,764,200	-
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Danang Travel	3,570,000	-
Công Ty TNHH MTV Thiên Thư Tourist	11,586,500	-
Các đối tượng khác	986,379,350	200,000,000
<b>Cộng</b>	<b>1,010,300,050</b>	<b>200,000,000</b>

### 7. Trả trước người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP DHC Sông Hàn	5,760,537,507	12,101,597,807
Các đối tượng khác	2,726,195,602	1,789,943,035
<b>Cộng</b>	<b>8,486,733,109</b>	<b>13,891,540,842</b>

### 8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3,089,403,913	3,074,169,949
Tạm ứng	2,342,232,000	363,250,000
Phải thu khác	116,433,310	15,673,003
<b>Cộng</b>	<b>5,548,069,223</b>	<b>3,453,092,952</b>

### 9. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2,570,134,860	-	2,115,096,318	-
Công cụ, dụng cụ	30,677,261	-	45,392,025	-
Hàng hóa	92,557,712	-	387,728,345	-
<b>Cộng</b>	<b>2,693,369,833</b>		<b>2,548,216,688</b>	

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2023.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2023.

### 10. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí trả trước cước dịch vụ internet	-	103,014,077
Chi phí bảo hiểm bắt buộc	27,791,154	-
Chi phí trả trước khác	152,290,976	-
<b>Cộng</b>	<b>180,082,130</b>	<b>103,014,077</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	6,120,702,513	5,890,594,632
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 (*)	2,813,806,691	2,899,073,555
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 mở rộng (**)	3,144,539,740	3,216,006,556
Chi phí sửa chữa, tôn tạo	39,033,283,399	35,619,989,590
Chi phí trả trước khác		162,634,409
<b>Cộng</b>	<b>51,112,332,343</b>	<b>47,788,298,742</b>

(\*) Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng, trồng rừng cho Dự án Công viên Suối khoáng nóng Núi Thần Tài giai đoạn 1 tương ứng với diện tích đất 165.739,3m<sup>2</sup>, thời hạn phân bổ được tính theo thời hạn sử dụng đất còn lại là 35 năm (thời hạn thuê đất từ 11/01/2008 – 11/01/2058).

(\*\*) Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng, trồng rừng cho Dự án Công viên Suối khoáng nóng Núi Thần Tài giai đoạn 1 - Khu liên kết mở rộng được phân bổ thời gian ước tính là 50 năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	528,841,166,038	45,720,119,490	11,333,519,078	778,800,060	586,673,604,666
Tăng trong kỳ	19,141,059,496	1,328,156,000	1,182,500,000	489,227,277	22,140,942,773
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>547,982,225,534</b>	<b>47,048,275,490</b>	<b>12,516,019,078</b>	<b>1,268,027,337</b>	<b>608,814,547,439</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu năm	114,466,941,457	16,425,715,002	8,915,340,142	455,276,370	140,263,272,971
Khấu hao trong kỳ	20,671,519,831	5,138,574,641	806,117,296	77,003,412	26,693,215,180
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>135,138,461,288</b>	<b>21,564,289,643</b>	<b>9,721,457,438</b>	<b>532,279,782</b>	<b>166,956,488,151</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	414,374,224,581	29,294,404,488	2,418,178,936	323,523,690	446,410,331,695
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>412,843,764,246</b>	<b>25,483,985,847</b>	<b>2,794,561,640</b>	<b>735,747,555</b>	<b>441,858,059,288</b>

### 12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Website	Phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	254,835,000	70,840,000	603,500,000	929,175,000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>254,835,000</b>	<b>70,840,000</b>	<b>603,500,000</b>	<b>929,175,000</b>
<b>Khấu hao</b>				
Số đầu năm	31,854,360	70,840,000	435,000,000	537,694,360
Khấu hao trong kỳ	6,370,872	-	50,550,000	56,920,872
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>38,225,232</b>	<b>70,840,000</b>	<b>485,550,000</b>	<b>594,615,232</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	222,980,640	-	168,500,000	391,480,640
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>216,609,768</b>	<b>-</b>	<b>117,950,000</b>	<b>334,559,768</b>

(\*) Quyền sử dụng đất tại đường ĐT 604, Xã Hòa Phú, Huyện Hòa Vang, Đà Nẵng với diện tích 728m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đến ngày 11/01/2057 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp theo Giấy chứng nhận số DC 890666 ngày 31/12/2021 đã được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Đà Nẵng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài - Giai đoạn 2 - Khu liên kết mở rộng (*)	60,793,689,103	60,793,689,103
Chi phí xây dựng khác	61,480,146,722	18,368,751,174
<b>Cộng</b>	<b>122,273,835,825</b>	<b>79,162,440,277</b>

(\*) Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Liên kết mở rộng Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài theo Quyết định số 5717/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng với tổng số vốn đầu tư là 706.000.000.000 đồng.

### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP DHC Dream Home	4,390,939,800	6,061,299,800
Công ty CP DHC Services	249,882,642	2,907,842,392
Công ty TNHH MTV Ngọc Khánh Vinh	290,017,428	341,730,851
XN cầu 17 - CN Tổng Công ty CP XD công trình GT 1	984,760,753	984,760,753
Công ty TNHH Thiết bị giải trí Hengshui Wangming	853,024,000	853,024,000
Các đối tượng khác	10,269,254,898	6,862,119,303
<b>Cộng</b>	<b>17,037,879,521</b>	<b>18,010,777,099</b>

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi nhánh Công ty TNHH MTV DV LH Saigontourist tại Đà Nẵng	-	79,077,000
VietTravel Chi nhánh Huế	15,628,500	25,717,500
Các đối tượng khác	443,660,160	466,758,100
<b>Cộng</b>	<b>459,288,660</b>	<b>571,552,600</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	-	5,086,742,321	16,082,494,991	21,169,237,312	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	17,662,238	436,756,856	435,839,654	-	18,579,440
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73,690,575	-	-	-	73,690,575	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	77,633,799	895,523,996	911,240,513	-	61,917,282
Thuế tài nguyên	-	971,850	21,853,050	21,095,100	-	1,729,800
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1,449,173,137	1,062,874,918	-	386,298,219
Thuế nhà thầu	1,268,778	-	52,124,423	46,883,372	-	3,972,273
Phí và lệ phí	-	-	180,910,303	180,910,303	-	-
<b>Cộng</b>	<b>74,959,353</b>	<b>5,183,010,208</b>	<b>19,118,836,756</b>	<b>23,828,081,172</b>	<b>73,690,575</b>	<b>472,497,014</b>

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

### 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí lãi vay	5,898,434,935	4,917,284,661
Chi phí mua thiết bị khu vui chơi	654,804,000	654,804,000
<b>Cộng</b>	<b>6,553,238,935</b>	<b>5,572,088,661</b>

### 18. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
Kinh phí công đoàn	789,083,924	500,399,664
Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	53,100
Các khoản phải trả khác	171,744,640	132,904,580
<b>Cộng</b>	<b>960,828,564</b>	<b>633,357,344</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 19. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	33,956,498,283	39,134,367,401	50,633,215,503	22,457,650,181
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đà Nẵng	33,956,498,283	39,134,367,401	50,633,215,503	22,457,650,181
Vay dài hạn đến hạn trả	57,450,446,688	26,424,458,086	61,736,519,156	22,138,385,618
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đà Nẵng	57,450,446,688	26,424,458,086	61,736,519,156	22,138,385,618
<b>Cộng</b>	<b>91,406,944,971</b>	<b>65,558,825,487</b>	<b>112,369,734,659</b>	<b>44,596,035,799</b>

#### b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay dài hạn	284,090,660,321	132,435,000,000	199,432,056,979	217,093,603,342
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đà Nẵng (1)	148,515,901,619	16,990,000,000	96,406,298,277	69,099,603,342
- Công ty CP Đầu tư DHC	63,008,758,702	-	63,008,758,702	-
- Công ty CP DHC Sông Hàn (2)	1,920,000,000	-	-	1,920,000,000
- Công ty CP DHC Services (3)	2,779,000,000	-	-	2,779,000,000
- Bà Trần Thị Hương (4)	9,372,000,000	-	9,372,000,000	-
- Ông Hoàng Giang (4)	10,245,000,000	-	4,745,000,000	5,500,000,000
- Ông Trần Văn Sơn (4)	3,500,000,000	-	3,500,000,000	-
- Bà Lê Thị Thanh Nga (4)	3,400,000,000	40,000,000,000	-	43,400,000,000
- Ông Trần Đăng Đức (4)	33,000,000,000	69,945,000,000	22,400,000,000	80,545,000,000
- Ông Vũ Văn Hường (4)	8,350,000,000	5,500,000,000	-	13,850,000,000
<b>Cộng</b>	<b>284,090,660,321</b>	<b>132,435,000,000</b>	<b>199,432,056,979</b>	<b>217,093,603,342</b>
<b>Trong đó:</b>				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	57,450,446,688			22,138,385,618
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>226,640,213,633</b>			<b>194,955,217,724</b>

(1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng theo các hợp đồng vay:

- Hợp đồng cấp tín dụng số DAN.DN.36.041215 ngày 16/12/2015, số tiền vay: 80.000.000.000 VND; thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Đầu tư dự án Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài.
- Hợp đồng cấp tín dụng số DAN.DN.780.081215 ngày 25/02/2016, số tiền vay: 20.000.000.000 VND; thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Đầu tư dự án Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài.
- Hợp đồng cấp tín dụng số DAN.DN.571.100316 ngày 16/03/2016, số tiền vay: 50.000.000.000 VND; thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Đầu tư tài sản cố định/dự án Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- Hợp đồng cấp tín dụng số DAN.DN.270.120716 ngày 29/07/2016, số tiền vay: 30.000.000.000 VND; thời hạn vay: 114 tháng; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Đầu tư tài sản cố định/dự án Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài.
- Hợp đồng cấp tín dụng số DAN.DN.30.041016 ngày 05/10/2016, số tiền vay: 40.000.000.000 VND; thời hạn vay: 102 tháng; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Đầu tư tài sản cố định/dự án Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài.
- Hợp đồng cấp tín dụng số DAN.DN.2682.060320 ngày 10/03/2020, số tiền vay: 14.000.000.000 VND; thời hạn vay 120 tháng; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Hoàn vốn đầu tư các hạng mục Khu vườn tượng và Khu game bunn và hạng mục trang trí, cải tạo cảnh quan Khu du lịch Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hoạt động thể thao giải trí.
- Hợp đồng cấp tín dụng số DAN.DN.2511.150722 ngày 11/11/2022, số tiền vay: 26.000.000.000 VND; thời hạn vay 60 tháng; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Cho vay chi phí sửa chữa, cải tạo theo các hợp đồng 5A/2021/HĐKT/DHCSH và 28A/HĐKT/DHCSH.

*Tài sản thế chấp cho các hợp đồng vay Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Đà Nẵng ở trên bao gồm:*

- Bất động sản tại: Thửa 1, tờ bản đồ số 46 + 59, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng của Công ty.
- Bất động sản của ông Lê Minh Đức và bà Trần Thị Hương tại Thửa 10, tờ bản đồ số 21, Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; Tài sản này được Ngân hàng định giá: 78.202.920.000 đồng.

*Công ty và Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng đã ký các hợp đồng sửa đổi, bổ sung để gia hạn khoản trả nợ gốc các khoản vay dài hạn, cụ thể:*

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 15/SĐBS.TH15 ngày 20/10/2021: Thay đổi thời gian trả nợ gốc kỳ tháng 01/2022 đến tháng 06/2022 được trả đều từ tháng 01/2023 đến tháng 06/2023.
  - Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐBS.TH ngày 22/01/2021 : Thay đổi thời gian trả nợ gốc kỳ tháng 04/2020 đến tháng 09/2020 được trả đều từ tháng 06/2022 đến tháng 05/2024;
  - Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐBS.TH2 ngày 22/01/2021: Thay đổi thời gian trả nợ gốc kỳ tháng 10/2020 đến tháng 12/2020 được trả đều từ tháng 06/2024 đến tháng 03/2025;
  - Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 06/SĐBS.TH6 ngày 22/01/2021: Thay đổi thời gian trả nợ gốc kỳ tháng 01/2021 đến tháng 04/2021 được trả đều từ tháng 06/2024 đến tháng 03/2025.
- (2) Vay dài hạn Công ty CP DHC Sông Hàn theo Hợp đồng vay vốn số 17/2021/HĐVV/DHCSH-DHCSĐ ngày 20/05/2021 và các phụ lục hợp đồng số 01/2022/HĐVV/DHC-DHCSĐ ngày 01/12/2022, số tiền vay theo từng đợt vay theo khế ước nhận nợ; Thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 31/12/2024; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (3) Vay dài hạn Công ty CP DHC Services theo hợp đồng vay vốn số 05/2021/HĐVV/DHCSV-DHCSĐ ngày 01/06/2021 và các phụ lục kèm theo số 01/2022/PLHĐVV/DHCSV-DHCSĐ ngày 01/01/2022, số số 02/2022/PLHĐVV/DHCSV-DHCSĐ ngày 01/12/2022; Theo đó, hạn mức cho vay là 3.000.000.000 VND; Thời hạn vay: 2 năm và đã được gia hạn đến ngày 31/12/2024; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư ... và các hoạt động khác.
- (4) Là khoản vay dài hạn các cá nhân theo nhiều hợp đồng vay vốn phát sinh trong năm 2021, năm 2022, năm 2023 và các phụ lục kèm theo; Mục đích phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1,810,239,236	575,363,146
<b>Cộng</b>	<b>1,810,239,236</b>	<b>575,363,146</b>

### 21. Vốn chủ sở hữu

#### a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2022	311,000,000,000	-	(87,144,442,598)
Tăng trong năm	-	-	20,412,225,547
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>311,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>(66,732,217,051)</b>
Số dư tại 01/01/2023	311,000,000,000	-	(66,732,217,051)
Tăng trong kỳ	55,000,000,000	55,000,000,000	10,130,858,200
Giảm trong kỳ	-	220,000,000	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>366,000,000,000</b>	<b>54,780,000,000</b>	<b>(56,601,358,851)</b>

#### b. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36,600,000	31,100,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36,600,000	31,100,000
- Cổ phiếu phổ thông	36,600,000	31,100,000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36,600,000	31,100,000
- Cổ phiếu phổ thông	36,600,000	31,100,000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2023	01/01/2023
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(30,262,391,234)	(87,144,442,598)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ nay	(26,338,967,617)	20,412,225,547
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>(56,601,358,851)</b>	<b>(66,732,217,051)</b>

### 22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10,770,689,558	8,266,064,086
<b>Cộng</b>	<b>10,770,689,558</b>	<b>8,266,064,086</b>

### 23. Giá vốn hàng bán

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	23,730,640,332	21,747,954,661
<b>Cộng</b>	<b>23,730,640,332</b>	<b>21,747,954,661</b>

### 24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	357,515	674,002
<b>Cộng</b>	<b>357,515</b>	<b>674,002</b>

### 25. Chi phí tài chính

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Chi phí lãi vay	4,895,523,812	7,657,752,880
<b>Cộng</b>	<b>4,895,523,812</b>	<b>7,657,752,880</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 26. Chi phí bán hàng

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Chi phí nhân viên bán hàng	1,161,322,131	1,117,836,908
Chi phí vật liệu bán hàng	13,749,999	78,000
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,265,903,852	
Chi phí bằng tiền khác	197,202,866	3,363,240,896
<b>Cộng</b>	<b>4,638,178,848</b>	<b>4,481,155,804</b>

### 27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Chi phí nhân viên quản lý	2,707,025,793	1,609,488,689
Chi phí đồ dùng văn phòng	29,619,278	15,494,062
Chi phí khấu hao TSCĐ	12,637,500	12,637,500
Chi phí thuế, lệ phí và phí các loại	48,625,264	34,628,343
Chi phí dịch vụ mua ngoài	285,441,159	182,413,457
Các khoản khác	569,276,353	953,376,699
<b>Cộng</b>	<b>3,652,625,347</b>	<b>2,808,038,750</b>

### 28. Thu nhập khác

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Các khoản thu nhập khác	1,112,051,152	125,532,535
<b>Cộng</b>	<b>1,112,051,152</b>	<b>125,532,535</b>

### 29. Chi phí khác

	Quý 4-2023	Quý 4-2022
Các khoản khác	954,363,652	428,854,591
<b>Cộng</b>	<b>954,363,652</b>	<b>428,854,591</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

### 30. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Ban điều hành Công ty đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là cung cấp dịch vụ liên quan đến vui chơi, giải trí và nghỉ dưỡng và một bộ phận địa lý chính là Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

### 31. Thông tin về các bên liên quan

#### a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư DHC	Công ty đầu tư
Công ty CP DHC Dream Home	Có người liên quan là người quản lý, điều hành doanh nghiệp
Công ty CP DHC Services	Có người liên quan là người quản lý, điều hành doanh nghiệp
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lê Minh Đức	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư DHC Chồng bà Trần Thị Hương
Ông Phạm Khắc Dương	Giám đốc
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tuấn Huy	Phó Giám đốc
Bà Lâm Thị Thảo	Phó Giám đốc phụ trách hành chính nhân sự và đào tạo
Ông Hoàng Giang	Anh rể ông Lê Minh Đức
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc
Bà Lê Thị Thanh Nga	Chị ruột ông Lê Minh Đức
Công ty CP DHC Sông Hàn	Có người liên quan là người quản lý, điều hành doanh nghiệp

#### b. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
Công ty CP Đầu tư DHC	Thuê văn phòng	840,000,000	756,000,000
	Thuê TSCĐ, CCDC, thuê xe	927,272,727	927,272,727
	Vay tiền	-	17,900,000,000
	Trả tiền vay	63,008,758,702	-
	Lãi vay	2,154,381,667	4,971,128,408
	Trả lãi vay	2,750,901,218	4,646,048,636
Công ty CP DHC Dream Home	Thi công công trình	1,383,000,000	1,573,000,000
Công ty CP DHC Services	Mua dịch vụ	5,859,425,682	3,657,309,685
	Vay tiền	-	-
	Lãi vay	263,586,247	257,190,739
	Trả lãi vay	60,000,000	210,000,000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Bà Trần Thị Hương	Trả tiền vay	9,372,000,000	-
	Lãi vay	324,114,410	867,359,339
	Trả lãi vay	531,094,844	-
Ông Phạm Khắc Dương	Vay tiền	-	7,000,000,000
	Trả tiền vay	-	13,900,000,000
	Lãi vay	-	637,347,945
	Trả lãi vay	-	843,361,642
Ông Hoàng Giang	Vay tiền	-	-
	Trả tiền vay	4,745,000,000	1,255,000,000
	Lãi vay	895,811,235	1,033,871,920
	Trả lãi vay	1,024,895,756	1,071,517,809
Bà Lê Thị Thanh Nga	Vay tiền	40,000,000,000	-
	Trả tiền vay	-	-
	Lãi vay	2,016,734,246	314,663,014
	Trả lãi vay	339,720,547	297,690,411
Công ty CP DHC Sông Hàn	Thi công công trình	44,820,116,844	27,979,996,458
	Thuê xe, ca máy	828,589,559	590,936,282
	Vay tiền	-	700,000,000
	Trả tiền vay	-	-
	Lãi vay	182,110,684	153,009,863
	Trả lãi vay	259,383,287	-

### c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Đầu tư DHC	Trả trước về cung cấp dịch vụ	184,371,508	-
	Nợ gốc vay	-	63,008,758,702
	Lãi vay phải trả	-	596,519,551
Công ty CP DHC Dream Home	Phải trả về cung cấp dịch vụ	4,390,939,800	6,061,299,800
Công ty CP DHC Services	Phải trả về cung cấp dịch vụ	249,882,642	2,907,842,392
	Nợ gốc vay	2,779,000,000	2,779,000,000
	Lãi vay phải trả	377,791,644	174,205,397
Bà Trần Thị Hương	Nợ gốc vay	-	9,372,000,000
	Lãi vay phải trả	-	206,980,434
Ông Phạm Khắc Dương	Nợ gốc vay	-	-
	Lãi vay phải trả	-	-
Ông Hoàng Giang	Nợ gốc vay	5,500,000,000	10,245,000,000
	Lãi vay phải trả	130,664,110	259,748,631

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Bà Lê Thị Thanh Nga	Nợ gốc vay	43,400,000,000	3,400,000,000
	Lãi vay phải trả	1,762,805,480	85,791,781
Công ty CP DHC Sông Hàn	Trả trước về cung cấp dịch vụ	5,760,537,507	12,101,597,807
	Nợ gốc vay	1,920,000,000	1,920,000,000
	Lãi vay phải trả	128,561,095	205,833,698

### d. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Chức danh	Năm 2023	Năm 2022	
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	462,856,154	390,432,308
Ông Lại Anh Dũng	Thành viên	40,000,000	40,000,000
Ông Hồ Phong	Thành viên	40,000,000	40,000,000
<b>Ban Giám đốc và Kế toán trưởng</b>			
Ông Phạm Khắc Dương	Giám đốc	498,138,461	503,464,615
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc	473,252,307	434,531,731
Ông Nguyễn Hữu Tuấn Huy	Phó Giám đốc	197,318,375	267,379,229
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc	57,595,807	-
Bà Lâm Thị Thảo	Phó Giám đốc phụ trách Hành chính nhân sự và đào tạo		149,273,462
Bà Nguyễn Thị Hà	Kế toán trưởng	-	88,234,358
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán trưởng	322,569,601	170,601,346
<b>Ban kiểm soát</b>			
Ông Nguyễn Văn Thành	Trưởng ban	46,666,666	46,666,666
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên	180,169,615	140,341,345

### 32. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

### 33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính cùng năm 2022.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)



Giám đốc

Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng