



CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUÔI ĐÔI
Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4-2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		31.609.939.018	43.487.379.947
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7.023.911.683	20.422.509.938
Tiền	111	5	7.023.911.683	20.422.509.938
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.216.408.879	16.762.958.251
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	158.575.564	113.329.940
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.666.209.720	9.940.541.152
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	7.391.623.595	6.709.087.159
Hàng tồn kho	140	9	5.394.246.688	3.339.933.154
Hàng tồn kho	141		5.394.246.688	3.339.933.154
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.975.371.768	2.961.978.604
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10.a	849.603.785	897.105.418
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.048.904.438	1.991.182.611
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		76.863.545	73.690.575
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		747.343.326.390	687.528.541.525
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		525.089.924.851	518.079.391.533
Tài sản cố định hữu hình	221	11	500.896.437.661	517.801.752.637
- Nguyên giá	222		725.238.016.544	711.670.029.795
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(224.341.578.883)	(193.868.277.158)
Tài sản cố định vô hình	227	12	24.193.487.190	277.638.896
- Nguyên giá	228		24.929.175.000	929.175.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(735.687.810)	(651.536.104)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		130.995.946.772	102.734.345.675
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	130.995.946.772	102.734.345.675
Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		91.257.454.767	66.714.804.317
Chi phí trả trước dài hạn	261	10.b	90.997.754.767	66.489.213.917
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		259.700.000	225.590.400
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		778.953.265.408	731.015.921.472

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		176.053.470.468	146.581.292.768
Nợ ngắn hạn	310		58.745.064.891	44.738.009.361
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	12.005.834.856	12.475.996.539
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	926.472.469	1.062.508.690
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	85.644.492	104.766.047
Phải trả người lao động	314		4.111.074.023	3.710.990.597
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	797.748.521	1.066.092.203
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.298.500.000	1.127.952.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.336.913.983	1.108.889.477
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19.a	38.182.876.547	24.080.813.808
Nợ dài hạn	330		117.308.405.577	101.843.283.407
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19.b	113.184.750.000	98.376.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	20	4.123.655.577	3.467.283.407
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		602.899.794.940	584.434.628.704
Vốn chủ sở hữu	410	21	602.899.794.940	584.434.628.704
Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	583.997.560.000	471.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		583.997.560.000	471.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	21	46.518.840.000	159.593.400.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	(27.616.605.060)	(46.158.771.296)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	21	1.017.776.642	(56.601.358.851)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	21	(28.634.381.702)	10.442.587.555
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		778.953.265.408	731.015.921.472



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4-2025

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	11.612.718.436	11.414.666.130	186.635.274.792	167.972.869.994
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		11.612.718.436	11.414.666.130	186.635.274.792	167.972.869.994
4. Giá vốn hàng bán	11	23	29.177.095.048	24.909.166.912	130.920.109.741	112.144.763.798
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>(17.564.376.612)</u>	<u>(13.494.500.782)</u>	<u>55.715.165.051</u>	<u>55.828.106.196</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	2.740.048	2.853.321	15.644.150	5.912.935
7. Chi phí tài chính	22	25	2.018.713.262	1.840.302.845	7.661.482.423	17.904.446.132
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.018.713.262	1.642.932.945	7.653.344.923	17.684.577.832
8. Chi phí bán hàng	25	26	4.811.932.666	3.082.088.605	15.079.907.867	14.299.379.123
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	5.227.616.976	3.583.733.219	14.040.336.038	11.858.920.290
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(29.619.899.468)</u>	<u>(21.997.772.130)</u>	<u>18.949.082.873</u>	<u>11.771.273.586</u>
11. Thu nhập khác	31	28	960.453.340	316.333.601	1.679.376.629	1.109.820.101
12. Chi phí khác	32	29	372.400.434	124.759.941	1.464.030.696	1.007.052.361
13. Lợi nhuận khác	40		<u>588.052.906</u>	<u>191.573.660</u>	<u>215.345.933</u>	<u>102.767.740</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(29.031.846.562)</u>	<u>(21.806.198.470)</u>	<u>19.164.428.806</u>	<u>11.874.041.326</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(397.464.860)	210.471.428	622.262.570	1.431.453.771
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(28.634.381.702)</u>	<u>(22.016.669.898)</u>	<u>18.542.166.236</u>	<u>10.442.587.555</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(569)	(623)	368	262
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(569)	(623)	368	262



Giám đốc

Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 4-2025

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.164.428.806	11.874.041.326
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		30.557.453.431	26.968.709.879
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.644.150)	(5.912.935)
- Chi phí lãi vay	06		7.653.344.923	17.684.577.832
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		57.359.583.010	56.521.416.102
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		667.452.287	3.124.418.878
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.054.313.534)	(646.563.321)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.232.684.679)	17.011.704.094
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(24.461.039.217)	(3.435.345.571)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.614.506.523)	(23.171.724.564)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		22.664.491.344	49.403.905.618
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(64.912.546.488)	(122.946.386.105)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.644.150	5.912.935
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(64.896.902.338)	(122.940.473.170)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH (*)	31		(77.000.000)	209.813.400.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		97.131.986.666	316.906.934.517
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(68.221.173.927)	(434.001.374.232)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		28.833.812.739	92.718.960.285
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(13.398.598.255)	19.182.392.733
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		20.422.509.938	1.240.117.205
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		7.023.911.683	20.422.509.938

Giám đốc

Phạm Khắc Dương
Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng


Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu


Đỗ Hữu Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(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 Đồi (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 17 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 10/10/2025. 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, ăn uống và lưu trú ngắn ngày.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có 01 Công ty con là:

Công ty TNHH MTV Nông trường DHC

Địa chỉ: 158 Bùi Tá Hán, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng

Tỷ lệ vốn góp: 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết: 100%.

2. Kỳ 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 Các nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

4.1.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

Công ty con là đơn vị do Công ty kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của công ty này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày Công ty bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty trong cùng Công ty.

Các số dư, giao dịch nội bộ và các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong cùng Công ty với nhau bị loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4.1.2 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

4.1.3 Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất, gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con và được trình bày là một chỉ tiêu riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)

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

4.5 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 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	5 - 10

4.6 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 để có được quyền sử dụng đất hợp pháp.

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

(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	26 - 40

4.7 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.

4.8 Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời ngoại trừ các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán sao cho đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ nếu khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến cùng một đối tượng nộp thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế.

4.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)

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

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.

4.10 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.

4.11 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 kế 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.

Việc vốn hoá 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 hoá 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.

4.12 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh số chênh lệch giữa giá phát hành với mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá tái phát hành với giá trị sổ sách, chi phí trực tiếp liên quan đến tái phát hành cổ phiếu quỹ; Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đến hạn.

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.

4.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- ✓ 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.

4.14 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.

4.15 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 và chi phí tài chính khác.

4.16 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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.

4.17 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

4.18 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 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, Công ty áp dụng mức thuế suất 8% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ
 - ✓ 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%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.19 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.

4.20 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.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền:

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	192.197.198	313.278.198
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.831.714.485	20.109.231.740
Cộng	7.023.911.683	20.422.509.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư DHC (bên liên quan)	99.489.000	99.489.000
Các đối tượng khác	59.086.564	13.840.940
Cộng	158.575.564	113.329.940

7. Trả trước người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư DHC (bên liên quan)	472.462.420	1.780.766.960
Công Ty Cổ Phần DHC Sông Hàn (bên liên quan)	7.147.610.615	6.965.812.903
Các đối tượng khác	1.046.136.685	1.193.961.289
Cộng	8.666.209.720	9.940.541.152

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Kỷ cược, kỷ quỹ ngắn hạn	3.149.040.357	-	3.145.719.425	-
Tạm ứng	4.098.653.000	-	3.274.781.000	-
Phải thu khác	143.930.238	-	288.586.734	-
Cộng	7.391.623.595	-	6.709.087.159	-

9. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.580.161.064	-	2.759.081.857	-
Công cụ, dụng cụ	120.608.517	-	35.966.600	-
Hàng hóa	693.477.107	-	544.884.697	-
Cộng	5.394.246.688	-	3.339.933.154	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)

(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 31/12/2025.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2025.

10. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí bảo hiểm bắt buộc	45.490.617	38.110.232
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	529.068.004	698.657.783
Chi phí trả trước khác	275.045.164	160.337.403
Cộng	849.603.785	897.105.418

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	9.275.339.101	8.344.326.475
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 (*)	2.643.272.963	2.728.539.827
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 mở rộng (**)	3.001.606.108	3.073.072.924
Chi phí sửa chữa, tôn tạo	76.077.536.595	52.343.274.691
Cộng	90.997.754.767	66.489.213.917

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(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, dung cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	643.680.560.344	49.440.438.490	16.656.158.169	934.027.337	958.845.455	711.670.029.795
Tăng trong kỳ	6.632.012.080	1.329.925.397	5.223.549.272	-	382.500.000	13.567.986.749
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	650.312.572.424	50.770.363.887	21.879.707.441	934.027.337	1.341.345.455	725.238.016.544
Khấu hao						
Số đầu kỳ	156.620.296.963	25.544.645.012	10.984.113.919	566.714.827	152.506.437	193.868.277.158
Khấu hao trong kỳ	24.107.039.677	4.547.297.864	1.660.992.871	44.522.724	113.448.589	30.473.301.725
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	180.727.336.640	30.091.942.876	12.645.106.790	611.237.551	265.955.026	224.341.578.883
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	487.060.263.381	23.895.793.478	5.672.044.250	367.312.510	806.339.018	517.801.752.637
Số cuối kỳ	469.585.235.784	20.678.421.011	9.234.600.651	322.789.786	1.075.390.429	500.896.437.661

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Website	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	254.835.000	70.840.000	603.500.000	929.175.000
Tăng trong kỳ	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	24.254.835.000	70.840.000	603.500.000	24.929.175.000
Khấu hao				
Số đầu kỳ	44.596.104	70.840.000	536.100.000	651.536.104
Khấu hao trong kỳ	33.601.706	-	50.550.000	84.151.706
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	78.197.810	70.840.000	586.650.000	735.687.810
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	210.238.896	-	67.400.000	277.638.896
Số cuối kỳ	24.176.637.190	-	16.850.000	24.193.487.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(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

	31/12/2025	01/01/2025
Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài - Giai đoạn 2 - Khu liên kết mở rộng (*)	98.060.937.360	82.683.071.964
Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài - Giai đoạn mở rộng	32.439.453.859	19.677.940.381
Chi phí nghiên cứu dự án khác	495.555.553	373.333.330
Chi phí cải tạo sửa chữa	-	-
Cộng	130.995.946.772	102.734.345.675

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP DHC Services (bên liên quan)	1.132.082.353	1.060.046.720
Công ty CP TMDV Đức Việt Đà Nẵng	135.393.150	381.159.840
Công ty TNHH Inox Bảo Cường	1.774.208.809	71.695.313
Các đối tượng khác	8.964.150.544	10.963.094.666
Cộng	12.005.834.856	12.475.996.539

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công Ty TNHH Du Lịch Hangcoconet	124.871.000	429.552.500
Công ty TNHH TMDV và DL Asia	108.346.012	6.814.550
Công ty cổ phần du lịch viettravel	49.782.750	592.000
Công ty cổ phần Du lịch Nam Đà Thành	37.919.000	16.967.300
Các đối tượng khác	605.553.707	608.582.340
Cộng	926.472.469	1.062.508.690

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(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 kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	-	-	5.619.245.092	5.619.245.092	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	24.783.977	432.679.916	437.618.683	-	19.845.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.690.575	-	-	-	73.690.575	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	56.177.476	563.092.738	569.112.055	-	50.158.159
Thuế tài nguyên	-	19.351.140	82.794.390	95.646.530	-	6.499.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	625.068.493	628.241.463	3.172.970	-
Thuế nhà thầu	-	4.453.454	80.398.305	75.709.636	-	9.142.123
Phí và lệ phí	-	-	613.484.498	613.484.498	-	-
Cộng	73.690.575	104.766.047	8.016.763.432	8.039.057.957	76.863.545	85.644.492

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay	450.126.603	411.288.203
Chi phí mua dịch vụ quảng cáo	347.621.918	654.804.000
Cộng	797.748.521	1.066.092.203

18. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH DV QC và Xây Dựng Ánh Dương	1.880.240	-
Các khoản phải trả khác	1.335.033.743	1.108.889.477
Cộng	1.336.913.983	1.108.889.477

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)

(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 kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	11.024.813.808	35.315.986.666	26.340.923.927	19.999.876.547
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng (*)	11.024.813.808	35.315.986.666	26.340.923.927	19.999.876.547
Vay dài hạn đến hạn trả	13.056.000.000	19.184.250.000	14.057.250.000	18.183.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng	13.056.000.000	19.184.250.000	14.057.250.000	18.183.000.000
Cộng	24.080.813.808	54.500.236.666	40.398.173.927	38.182.876.547

(*) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh bắc Đà Nẵng theo hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 3014888353/2025-HĐCVHM/NHCT488-CTY SUOI DOI ngày 24/11/2025, số tiền vay: 20.000.000.000 VND; thời hạn vay: 6 tháng; Lãi suất vay theo thời điểm giải ngân; Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ ngành nghề kinh doanh đăng ký.

b. Dài hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay dài hạn	111.432.000.000	61.816.000.000	41.880.250.000	131.367.750.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng(1)	90.386.000.000	35.530.000.000	14.313.250.000	111.602.750.000
- Công ty CP DHC Services (bên liên quan) (2)	2.779.000.000	-	2.779.000.000	-
- Công ty CP Gốm Sứ DHC (bên liên quan)(3)	7.067.000.000	-	7.067.000.000	-
- Bà Lê Thị Thanh Nga (bên liên quan) (4)	3.400.000.000	-	-	3.400.000.000
- Ông Vũ Văn Hương (4)	-	22.736.000.000	11.221.000.000	11.515.000.000
- Ông Hoàng Giang (bên liên quan) (4)	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
- Bà Lê Thị Thanh Xuân (4)	2.300.000.000	-	-	2.300.000.000
- Ông Trần Duy Long (4)	-	3.550.000.000	1.000.000.000	2.550.000.000
Cộng	111.432.000.000	61.816.000.000	41.880.250.000	131.367.750.000
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	13.056.000.000			18.183.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	98.376.000.000			113.184.750.000

- (1) Hợp đồng vay số 3014888353/2024-HĐCVDADT/NHCT488-NUI THAN TAI ngày 11/11/2024, số tiền vay: 100.000.000.000 VND; thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay 6.5%/năm và được điều chỉnh tùy từng thời điểm cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ đắp các chi phí thi công sửa chữa thuộc công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài và Hợp đồng vay số 3014888353/2025-HĐCVDADT/NHCT488-DHC SUOI DOI ngày 24/11/2025, số tiền vay: 30.000.000.000 VND; thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay tùy từng thời điểm cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ đắp các chi phí thi công sửa chữa thuộc công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- (2) Vay dài hạn Công ty CP DHC Services theo hợp đồng vay vốn số 05/2021/HĐVV/DHCSD-CN ngày 01/06/2021, phụ lục kèm theo số 02/2023/PLHĐVV/DHCSV-DHCSD ngày 08/12/2023 và theo hợp đồng vay vốn số 06/2021/HĐVV/DHCSD-CN ngày 15/06/2021, phụ lục kèm theo số 02A/2023/PLHĐVV/DHCSV-DHCSD ngày 08/12/2023; số tiền vay ghi nhận theo từng kế ước nhận nợ và lãi suất vay được điều chỉnh theo từng phụ lục; Thời hạn vay đã được gia hạn đến ngày 31/12/2026; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư ... và các hoạt động khác.
- (3) Vay dài hạn Công ty CP Gốm Sứ DHC theo Hợp đồng vay vốn số 08/2024/HĐVV/DHSD-GSDHC ngày 01/07/2024 và hợp đồng vay vốn số 17/2024/HĐVV/DHSD-GSDHC ngày 25/11/2024 ; Thời hạn vay 36 tháng; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (4) Là khoản vay dài hạn các cá nhân theo hợp đồng vay vốn phát sinh trong năm 2024, năm 2025, và các phụ lục kèm theo; Lãi suất vay được điều chỉnh theo từng phụ lục; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư ... và các hoạt động khác.

20. Thuế thu nhập hoãn lãi phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	4.123.655.577	3.467.283.407
Cộng	4.123.655.577	3.467.283.407

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	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	366.000.000.000	54.780.000.000	(56.601.358.851)	364.178.641.149
Tăng trong năm	105.000.000.000	105.000.000.000	10.442.587.555	220.442.587.555
Giảm trong năm	-	186.600.000	-	186.600.000
Số dư tại 31/12/2024	471.000.000.000	159.593.400.000	(46.158.771.296)	584.434.628.704
Số dư tại 01/01/2025	471.000.000.000	159.593.400.000	(46.158.771.296)	584.434.628.704
Tăng trong năm	112.997.560.000	-	18.542.166.236	131.539.726.236
Giảm trong năm	-	113.074.560.000	-	113.074.560.000
Số dư tại 31/12/2025	583.997.560.000	46.518.840.000	(27.616.605.060)	602.899.794.940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

b. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	58,399,756	47,100,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	58,399,756	47,100,000
- Cổ phiếu phổ thông	58,399,756	47,100,000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	58,399,756	47,100,000
- Cổ phiếu phổ thông	58,399,756	47,100,000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2025	01/01/2025
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(46.158.771.296)	(56.601.358.851)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đến cuối kỳ này	18.542.166.236	10.442.587.555
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(27.616.605.060)	(46.158.771.296)

22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.612.718.436	11.414.666.130
Cộng	11.612.718.436	11.414.666.130

23. Giá vốn hàng bán

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Giá vốn đã cung cấp	29.177.095.048	24.909.166.912
Cộng	29.177.095.048	24.909.166.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.740.048	2.853.321
Cộng	2.740.048	2.853.321

25. Chi phí tài chính

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Chi phí lãi vay	2.018.713.262	1.642.932.945
Chi phí tài chính khác	-	197.369.900
Cộng	2.018.713.262	1.840.302.845

26. Chi phí bán hàng

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Chi phí nhân viên bán hàng	1.188.890.309	1.031.740.265
Chi phí vật liệu bán hàng	40.253.019	3.491.467
Chi phí dụng cụ đồ dùng	159.810.812	13.749.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.382.988.433	1.985.587.243
Chi phí bằng tiền khác	39.990.093	47.519.631
Cộng	4.811.932.666	3.082.088.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	2.312.964.354	2.834.851.972
Chi phí đồ dùng văn phòng	10.487.282	51.763.542
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.163.732	12.637.500
Chi phí thuế, lệ phí và phí các loại	100.553.458	90.944.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	355.198.235	266.853.232
Các khoản khác	2.433.249.915	326.682.346
Cộng	5.227.616.976	3.583.733.219

28. Thu nhập khác

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Các khoản thu nhập khác	960.453.340	316.333.601
Cộng	960.453.340	316.333.601

29. Chi phí khác

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Chi phí tiền điện	-	-
Các khoản khác	372.400.434	124.759.941
Cộng	372.400.434	124.759.941

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 Sông Hàn	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
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Công ty con của Công ty CP Đầu tư DHC
Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC	Công ty con của Công ty CP DHC Suối Đồi
Công ty TNHH An Hưng Phú	Công ty con của Công ty CP Gốm Sứ DHC
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công Ty CP DHC Suối Đồi
Ông Lê Minh Đức	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư DHC
Ông Phạm Khắc Dương	Thành viên HĐQT, Giám đốc Công Ty CP DHC Suối Đồi
Ông Hồ Phòng	Thành viên HĐQT Công Ty CP DHC Suối Đồi
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT Công Ty CP DHC Suối Đồi
Ông Nguyễn Văn Thành	Trưởng Ban kiểm soát Công Ty CP DHC Suối Đồi
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên Ban kiểm soát Công Ty CP DHC Suối Đồi
Bà Trần Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát Công Ty CP DHC Suối Đồi
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc Công ty CP DHC Suối Đồi, Chủ tịch Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc Công Ty CP DHC Suối Đồi
Ông Trần Minh Thái	Phó Giám đốc Công Ty CP DHC Suối Đồi
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán Trưởng Công Ty CP DHC Suối Đồi
Ông Hoàng Giang	Anh rể ông Lê Minh Đức
Bà Lê Thị Thanh Nga	Chị ruột ông Lê Minh Đức

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	12 tháng năm 2025	12 tháng năm 2024
Công ty CP Đầu tư DHC	Thuê văn phòng	840.000.000	840.000.000
	Thuê xe, mua cước	355.837.539	677.272.728
Công ty CP DHC Sông Hàn	Thi công công trình	31.630.681.728	63.027.147.762
	Thuê xe, ca máy	1.761.749.092	1.351.880.092
Công ty CP DHC Services	Sử dụng dịch vụ	5.733.670.000	5.664.950.000
	Cung cấp dịch vụ	1.291.265.676	1.473.157.582
	Trả tiền vay	2.779.000.000	-
	Lãi vay	609.096	222.929.100
	Trả lãi vay	37.763.946	563.565.894
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Mua hàng hoá	323.996.296	-
	Trả tiền vay	7.067.000.000	-
	Lãi vay	1.548.932	357.889.536
	Trả lãi vay	1.548.932	452.300.000
	Cung cấp dịch vụ	37.428.527	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Bà Trần Thị Hương	Thuế xe	58.333.331	199.999.992
	Trả tiền thuế xe	268.333.315	-
	Mua xe	300.000.000	-
	Trả tiền mua xe	300.000.000	-
	Tạm ứng	-	-
Ông Hoàng Giang	Trả tiền vay	5.500.000.000	5.500.000.000
	Lãi vay	98.849.315	440.000.001
	Trả lãi vay	231.452.055	438.061.371
Bà Lê Thị Thanh Nga	Lãi vay	271.999.999	3.095.013.699
	Trả lãi vay	285.413.698	4.775.846.576

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư DHC	Trả trước về cung cấp dịch vụ	472.462.420	1.780.766.960
	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	99.489.000	99.489.000
Công ty CP DHC Sông Hàn	Trả trước về cung cấp dịch vụ	7.147.610.615	6.965.812.903
Công ty CP DHC Services	Phải trả về cung cấp dịch vụ	1.132.082.353	1.060.046.720
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Phải trả về cung cấp dịch vụ	-	-
	Nợ gốc vay	-	7.067.000.000
	Lãi vay phải trả	-	-
Bà Trần Thị Hương	Tạm ứng	1.300.000.000	-
Ông Phạm Khắc Dương	Tạm ứng	2.394.976.000	2.034.531.000
Ông Đặng Công Thành	Tạm ứng	377.000.000	1.216.000.000
Ông Hoàng Giang	Nợ gốc vay	-	5.500.000.000
	Lãi vay phải trả	-	132.602.740
Bà Lê Thị Thanh Nga	Nợ gốc vay	3.400.000.000	3.400.000.000
	Lãi vay phải trả	68.558.904	81.972.603

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Một số thành viên HĐQT và Ban kiểm soát không nhận thù lao trong năm. Lương thưởng các thành viên chủ chốt tham gia điều hành doanh nghiệp như sau:

Danh sách	Chức vụ	12 tháng năm 2025	12 tháng năm 2024
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	534.275.386	505.740.770
Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Phạm Khắc Dương	Thành viên HĐQT, Giám đốc	541.866.225	512.310.000
Ông Hồ Phóng	Thành viên HĐQT	40.000.000	40.000.000
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT	40.000.000	40.000.000
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc	434.548.045	418.410.770
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc	378.897.631	339.346.923
Ông Trần Minh Thái	Phó Giám đốc	244.366.442	172.426.538
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán trưởng	349.939.129	346.778.078
Ông Nguyễn Văn Thành	Trưởng Ban kiểm soát	40.000.000	46.666.666
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên Ban kiểm soát	191.726.923	181.916.538
Bà Trần Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát	-	-

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.

33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán là số liệu tại thời điểm 31/12/2025 và số liệu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi AAC. 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 kỳ 2024.

Giám đốc

Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng