



***CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUÔI ĐÔI***  
***Báo cáo tài chính riêng***  
***Quý 4-2025***

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>31.577.674.418</b>	<b>43.487.379.947</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.991.304.675</b>	<b>20.422.509.938</b>
1. Tiền	111	5	6.991.304.675	20.422.509.938
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16.217.048.879</b>	<b>16.762.958.251</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	158.575.564	113.329.940
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.666.209.720	9.940.541.152
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	7.392.263.595	6.709.087.159
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	9	<b>5.394.246.688</b>	<b>3.339.933.154</b>
1. Hàng tồn kho	141		5.394.246.688	3.339.933.154
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.975.074.176</b>	<b>2.961.978.604</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10.a	849.603.785	897.105.418
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.048.606.846	1.991.182.611
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	76.863.545	73.690.575
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>747.375.590.990</b>	<b>687.528.541.525</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>501.117.155.685</b>	<b>518.079.391.533</b>
1. 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)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	220.718.024	277.638.896
- Nguyên giá	228		929.175.000	929.175.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(708.456.976)	(651.536.104)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>130.995.946.772</b>	<b>102.734.345.675</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	130.995.946.772	102.734.345.675
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	14	<b>24.022.486.546</b>	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		24.050.000.000	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(27.513.454)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>91.240.001.987</b>	<b>66.714.804.317</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10.b	90.980.301.987	66.489.213.917
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		259.700.000	225.590.400
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>778.953.265.408</b>	<b>731.015.921.472</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>176.047.967.777</b>	<b>146.581.292.768</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>58.745.064.891</b>	<b>44.738.009.361</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	12.005.834.856	12.475.996.539
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	926.472.469	1.062.508.690
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	85.644.492	104.766.047
4. Phải trả người lao động	314		4.111.074.023	3.710.990.597
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	797.748.521	1.066.092.203
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.298.500.000	1.127.952.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	1.336.913.983	1.108.889.477
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.a	38.182.876.547	24.080.813.808
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>117.302.902.886</b>	<b>101.843.283.407</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.b	113.184.750.000	98.376.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21	4.118.152.886	3.467.283.407
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>602.905.297.631</b>	<b>584.434.628.704</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>602.905.297.631</b>	<b>584.434.628.704</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	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		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	22	46.518.840.000	159.593.400.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	(27.611.102.369)	(46.158.771.296)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a	22	1.017.776.642	(56.601.358.851)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	22	(28.628.879.011)	10.442.587.555
<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>778.953.265.408</b>	<b>731.015.921.472</b>



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 RIÊNG**  
**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	23	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	24	29.149.864.214	24.909.166.912	130.892.878.907	112.144.763.798
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>(17.537.145.778)</u>	<u>(13.494.500.782)</u>	<u>55.742.395.885</u>	<u>55.828.106.196</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	2.734.540	2.853.321	15.638.642	5.912.935
7. Chi phí tài chính	22	26	2.046.226.716	1.840.302.845	7.688.995.877	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	27	4.811.932.666	3.082.088.605	15.079.907.867	14.299.379.123
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	5.227.328.848	3.583.733.219	14.040.047.910	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	29	960.453.340	316.333.601	1.679.376.629	1.109.820.101
12. Chi phí khác	32	30	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		<u>(402.967.551)</u>	<u>210.471.428</u>	<u>616.759.879</u>	<u>1.431.453.771</u>
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(28.628.879.011)</u>	<u>(22.016.669.898)</u>	<u>18.547.668.927</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 RIÊNG**  
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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
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		30.530.222.597	26.968.709.879
- Các khoản dự phòng	03		27.513.454	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.638.642)	(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		57.359.871.138	56.521.416.102
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		667.109.879	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		(24.443.586.437)	(3.435.345.571)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.614.506.523)	(23.171.724.564)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>22.681.889.844</b>	<b>49.403.905.618</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		(64.912.546.488)	(122.946.386.105)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.638.642	5.912.935
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(64.946.907.846)</b>	<b>(122.940.473.170)</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		(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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>28.833.812.739</b>	<b>92.718.960.285</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(13.431.205.263)</b>	<b>19.182.392.733</b>
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		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>6.991.304.675</b>	<b>20.422.509.938</b>

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 RIÊNG

(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 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.

#### 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 RIÊNG (tiếp theo)

(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;
- Cho 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 RIÊNG (tiếp theo)

(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
Tài sản cố định hữu hình khác	5-10

### 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 RIÊNG (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	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 RIÊNG(tiếp theo)

(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.

#### 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; Cầu 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.

### 4.11 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 Công ty được giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng.
  - ✓ 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 RIÊNG(tiếp theo)

(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:

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	192.197.198	313.278.198
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.799.107.477	20.109.231.740
<b>Cộng</b>	<b>6.991.304.675</b>	<b>20.422.509.938</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>158.575.564</b>	<b>113.329.940</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>8.666.209.720</b>	<b>9.940.541.152</b>

### 8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.149.040.357	-	3.145.719.425	-
Tạm ứng	4.098.653.000	-	3.274.781.000	-
Phải thu khác	144.570.238	-	288.586.734	-
<b>Cộng</b>	<b>7.392.263.595</b>	<b>-</b>	<b>6.709.087.159</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

### 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	-
<b>Cộng</b>	<b>5.394.246.688</b>	<b>-</b>	<b>3.339.933.154</b>	<b>-</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>849.603.785</b>	<b>897.105.418</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	9.257.886.321	8.344.326.475
Chi phí giải tòa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 (*)	2.643.272.963	2.728.539.827
Chi phí giải tòa 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
<b>Cộng</b>	<b>90.980.301.987</b>	<b>66.489.213.917</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(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, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
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	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>650.312.572.424</b>	<b>50.770.363.887</b>	<b>21.879.707.441</b>	<b>934.027.337</b>	<b>1.341.345.455</b>	<b>725.238.016.544</b>
<b>Khấu hao</b>						
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	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>180.727.336.640</b>	<b>30.091.942.876</b>	<b>12.645.106.790</b>	<b>611.237.551</b>	<b>265.955.026</b>	<b>224.341.578.883</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>469.585.235.784</b>	<b>20.678.421.011</b>	<b>9.234.600.651</b>	<b>322.789.786</b>	<b>1.075.390.429</b>	<b>500.896.437.661</b>

### 12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Website	Phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
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 do góp vốn	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000
<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 kỳ	44.596.104	70.840.000	536.100.000	651.536.104
Khấu hao trong kỳ	6.370.872	-	50.550.000	56.920.872
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>50.966.976</b>	<b>70.840.000</b>	<b>586.650.000</b>	<b>708.456.976</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ	210.238.896	-	67.400.000	277.638.896
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>203.868.024</b>	<b>-</b>	<b>16.850.000</b>	<b>220.718.024</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>130.995.946.772</b>	<b>102.734.345.675</b>

### 14. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	CỘNG	Giá gốc	Dự phòng	CỘNG
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC	24.050.000.000	(27.513.454)	24.022.486.546	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24.050.000.000</b>	<b>(27.513.454)</b>	<b>24.022.486.546</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 15. 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
<b>Cộng</b>	<b>12.005.834.856</b>	<b>12.475.996.539</b>

### 16. 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
<b>Cộng</b>	<b>926.472.469</b>	<b>1.062.508.690</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)

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

### 17. 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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>73.690.575</b>	<b>104.766.047</b>	<b>8.016.763.432</b>	<b>8.039.057.957</b>	<b>76.863.545</b>	<b>85.644.492</b>

### 18. 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
<b>Cộng</b>	<b>797.748.521</b>	<b>1.066.092.203</b>

### 19. Phải trả ngắn hạn khác

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)

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

### 20. 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
<b>Cộng</b>	<b>24.080.813.808</b>	<b>54.500.236.666</b>	<b>40.398.173.927</b>	<b>38.182.876.547</b>

(\*) 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
<b>Cộng</b>	<b>111.432.000.000</b>	<b>61.816.000.000</b>	<b>41.880.250.000</b>	<b>131.367.750.000</b>
<b>Trong đó:</b>				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	13.056.000.000			18.183.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>98.376.000.000</b>			<b>113.184.750.000</b>

- (1) Hợp đồng vay số 3014888353/2024-HĐCVADDT/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 đất các chi phí thi công sửa chữa thuộc công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài và Hợp đồng vay số 3014888353/2025-HĐCVADDT/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 đất các chi phí thi công sửa chữa thuộc công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(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.

### 21. 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	4.118.152.886	3.467.283.407
<b>Cộng</b>	<b>4.118.152.886</b>	<b>3.467.283.407</b>

### 22. 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
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>471.000.000.000</b>	<b>159.593.400.000</b>	<b>(46.158.771.296)</b>	<b>584.434.628.704</b>
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	-	18.547.668.927	131.545.228.927
Giảm trong năm	-	113.074.560.000	-	113.074.560.000
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>583.997.560.000</b>	<b>46.518.840.000</b>	<b>(27.611.102.369)</b>	<b>602.905.297.631</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(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 Cổ phiếu	01/01/2025 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	18.547.668.927	10.442.587.555
Phân phối lợi nhuận	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>(27.611.102.369)</b>	<b>(46.158.771.296)</b>

### 23. 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
<b>Cộng</b>	<b>11.612.718.436</b>	<b>11.414.666.130</b>

### 24. Giá vốn hàng bán

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Giá vốn đã cung cấp	29.149.864.214	24.909.166.912
<b>Cộng</b>	<b>29.149.864.214</b>	<b>24.909.166.912</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)

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

### 25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.734.540	2.853.321
<b>Cộng</b>	<b>2.734.540</b>	<b>2.853.321</b>

### 26. 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
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	27.513.454	
<b>Cộng</b>	<b>2.046.226.716</b>	<b>1.840.302.845</b>

### 27. 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
<b>Cộng</b>	<b>4.811.932.666</b>	<b>3.082.088.605</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)

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

### 28. 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	10.320.154	51.763.542
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.163.732	12.637.500
Chi phí thuế, lệ phí và phí các loại	100.432.458	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
<b>Cộng</b>	<b>5.227.328.848</b>	<b>3.583.733.219</b>

### 29. Thu nhập khác

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Các khoản thu nhập khác	960.453.340	316.333.601
<b>Cộng</b>	<b>960.453.340</b>	<b>316.333.601</b>

### 30. Chi phí khác

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

### 31. 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 RIÊNG(tiếp theo)

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

### 32. 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
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
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Trần Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc
Ông Trần Minh Thái	Phó Giám đốc
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán Trưởng
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 code	355.837.539	677.272.728
Công ty CP DHC Sông Hàn	Thi công công trình	31.650.681.728	63.027.147.762
	Thuê xe, cơ 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	*
Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC	Vốn đầu tư	24.050.000.000	-
	Thanh toán hộ	640.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG(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 Phòng	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	-	-

### 33. 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.

### 34. 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