



CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUỐI ĐÔI
Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng	
• Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
• Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 34



BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần DHC Suối Đôi công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

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 (nay là Sở Tài chính) 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.

Vốn điều lệ: 583.997.560.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2025: 583.997.560.000 đồng.

Công ty đã đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông trên hệ thống giao dịch Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 585/QĐ-SGDHN ngày 02/06/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là DSD.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 158 Bùi Tá Hán, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0236. 3561575
- Fax: (84) 0236. 3561545
- Website: www.dhcgroup.vn

Lĩnh vực kinh doanh chính thực tế: Hoạt động vui chơi giải trí, ăn uống và lưu trú ngắn ngày.

Nghành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

- 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 ương 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;

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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 khoán 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 khoẻ 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;
- 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.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 325 người, trong đó cán bộ quản lý là 6 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|-----------------------------|------------|------------------------------|
| • Bà Trần Thị Hương | Chủ tịch | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |
| • Ông Lê Minh Đức | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |
| • Ông Phạm Khắc Dương | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |
| • Ông Hồ Phòng | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |
| • Bà Phạm Lê Thị Lan Phương | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 25/06/2024 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|-------------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Nguyễn Văn Thành | Trưởng ban | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |
| • Bà Trần Thu Trang | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |
| • Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Phạm Khắc Dương	Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 01/06/2021
• Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12/01/2023
• Ông Võ Ngọc Hòa	Phó Giám đốc dịch vụ	Bổ nhiệm ngày 23/12/2023
• Ông Trần Minh Thái	Phó Giám đốc dự án	Bổ nhiệm ngày 18/07/2024
		Miễn nhiệm ngày 09/09/2025
• Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 21/06/2022

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Số 218, Đường 30 tháng 4, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Chủ tịch hội đồng quản trị và Ban Giám đốc trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng này trên cơ sở:

- Tuân thủ các quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty bằng báo cáo riêng này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Bà Trần Thị Hương (Chủ tịch HĐQT) đã ủy quyền cho Ông Phạm Khắc Dương (Giám đốc Công ty) ký Báo cáo tài chính theo Quyết định số 01/2022/QĐ-DHCSD ngày 25/05/2022.

TM Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban giám đốc
Giám đốc



Phạm Khắc Dương
Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN-KẾ TOÁN-TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Số 218 Đường 30/4, Phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 342/2026/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần DHC Suối Đồi

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng lập ngày 23/03/2026 của Công ty Cổ phần DHC Suối Đồi (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 7 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập của mình về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu kiểm toán viên tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và Thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính đính kèm là Báo cáo tài chính năm 2025 cho của riêng Công ty mẹ. Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 để người sử dụng có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2023-010-1

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Quốc Hùng – Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4573-2023-010-1

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		31.577.674.418	43.487.379.947
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.991.304.675	20.422.509.938
1. Tiền	111	5	6.991.304.675	20.422.509.938
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.217.048.879	16.762.958.251
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
IV. Hàng tồn kho	140	9	5.394.246.688	3.339.933.154
1. Hàng tồn kho	141		5.394.246.688	3.339.933.154
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.975.074.176	2.961.978.604
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		747.375.590.990	687.528.541.525
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		501.117.155.685	518.079.391.533
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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		130.995.946.772	102.734.345.675
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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	24.022.486.546	-
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)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		91.240.001.987	66.714.804.317
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	15	259.700.000	225.590.400
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		778.953.265.408	731.015.921.472

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		176.045.275.161	146.581.292.768
I. Nợ ngắn hạn	310		58.742.372.275	44.738.009.361
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	12.007.642.240	12.475.996.539
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	926.472.469	1.062.508.690
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	85.644.492	104.766.047
4. Phải trả người lao động	314		4.106.574.023	3.710.990.597
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	797.748.521	1.066.092.203
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.298.500.000	1.127.952.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1.336.913.983	1.108.889.477
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21.a	38.182.876.547	24.080.813.808
II. Nợ dài hạn	330		117.302.902.886	101.843.283.407
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21.b	113.184.750.000	98.376.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	22	4.118.152.886	3.467.283.407
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		602.907.990.247	584.434.628.704
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	602.907.990.247	584.434.628.704
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	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	23	46.518.840.000	159.593.400.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	(27.608.409.753)	(46.158.771.296)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	23	(46.158.771.296)	(56.601.358.851)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	23	18.550.361.543	10.442.587.555
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		778.953.265.408	731.015.921.472

Giám đốc



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH RIÊNG**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	24	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		186.635.274.792	167.972.869.994
4. Giá vốn hàng bán	11	25	130.892.942.543	112.144.763.798
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>55.742.332.249</u>	<u>55.828.106.196</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	15.638.642	5.912.935
7. Chi phí tài chính	22	27	7.688.995.877	17.904.446.132
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>7.653.344.923</i>	<i>17.684.577.832</i>
8. Chi phí bán hàng	25	28	15.079.907.867	14.299.379.123
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	14.037.291.658	11.858.920.290
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>18.951.775.489</u>	<u>11.771.273.586</u>
11. Thu nhập khác	31	30	1.679.376.629	1.109.820.101
12. Chi phí khác	32	31	1.464.030.696	1.007.052.361
13. Lợi nhuận khác	40		<u>215.345.933</u>	<u>102.767.740</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>19.167.121.422</u>	<u>11.874.041.326</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		616.759.879	1.431.453.771
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>18.550.361.543</u>	<u>10.442.587.555</u>

Giám đốc




Phạm Khắc Đường
Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng



Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu



Đỗ Hữu Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.167.121.422	11.874.041.326
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11,12	30.530.222.597	26.968.709.879
- Các khoản dự phòng	03		27.513.454	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	26	(15.638.642)	(5.912.935)
- Chi phí lãi vay	06	27	7.653.344.923	17.684.577.832
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		57.362.563.754	56.521.416.102
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		667.109.879	3.124.418.878
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	9	(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		(1.235.376.295)	17.011.704.094
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	10	(24.443.586.437)	(3.435.345.571)
- Tiền lãi vay đã trả	14	19,27	(7.614.507.523)	(23.171.724.564)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		22.681.889.844	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	11,12,13	(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	8,26	15.638.642	5.912.935
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(64.946.907.846)	(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	21	97.131.986.666	316.906.934.517
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	21	(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		(13.431.205.263)	19.182.392.733
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	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	5	6.991.304.675	20.422.509.938

Giám đốc



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 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 Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số
200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ 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 (nay là Sở Tài chính) 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

Kỳ kế toán năm 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 riêng 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.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có Công ty con. Theo các quy định hiện hành, cho năm tài chính 2025, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính của riêng Công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo cần đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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;

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)

- 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.

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 - 10
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.

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)

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.

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 Thuê tài sản

Thuê hoạt động là việc thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán tiền thuê dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

4.7 Đầu tư vào công ty con

Công ty con là một doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Mọi quan hệ là công ty con thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty.

Đối với các công ty nhận đầu tư là đối tượng phải lập báo cáo tài chính hợp nhất thì dự phòng tổn thất được trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

4.8 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.

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)

4.9 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 niên độ 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.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện tại Công ty bao gồm các khoản tiền nhận trước cho nhiều kỳ kế toán đối với các dịch vụ chưa cung cấp cho khách hàng. Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ theo số kỳ mà Công ty đã nhận tiền trước

4.13 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.

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 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 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.

4.14 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.

4.15 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.

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)

4.16 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.

4.17 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, dự phòng tổn thất đầu tư và chi phí tài chính khác.

4.18 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.

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

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

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 niên độ 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 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.

4.20 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% đối với cả hoạt động kinh doanh ăn uống, lưu trú và vui chơi giải trí 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.

4.21 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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)

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.

4.22 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.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/12/2025	01/01/2025
5. Tiền		
Tiền mặt	192.197.198	313.278.198
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.799.107.477	20.109.231.740
Cộng	6.991.304.675	20.422.509.938
6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
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		
Công ty CP DHC Sông Hàn (bên liên quan)	7.147.610.615	6.965.812.903
Công ty CP Đầu tư DHC (bên liên quan)	472.462.420	1.780.766.960
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		

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)

	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	-
Cộng	7.392.263.595	-	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	-

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	49.651.612	38.110.232
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	698.844.247	698.657.783
Chi phí trả trước khác	101.107.926	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	10.948.667.464	8.344.326.476
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	74.386.755.452	52.343.274.690
Cộng	90.980.301.987	66.489.213.917

(*) Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng, trồng rừng cho Dự án Công viên Suối khoáng nóng Núi Thần Tài giai đoạn 1 tương ứng với diện tích đất 165.739,3m², thời hạn phân bổ được tính theo thời hạn sử dụng đất còn lại là 36 năm (thời hạn thuê đất từ 11/01/2008 – 11/01/2058).

(**) Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng, trồng rừng cho Dự án Công viên Suối khoáng nóng Núi

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)

Thần Tài giai đoạn 1 - Khu liên kết mở rộng được phân bổ thời gian ước tính là 50 năm.

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
Nguyên giá						
Số đầu năm	643.680.560.344	49.440.438.490	16.656.158.169	934.027.337	958.845.455	711.670.029.795
Tăng trong năm	6.632.012.080	1.329.925.397	5.223.549.272	-	382.500.000	13.567.986.749
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	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 năm	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 năm	24.117.085.657	4.537.251.884	1.643.092.867	44.522.724	131.348.593	30.473.301.725
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	180.737.382.620	30.081.896.896	12.627.206.786	611.237.551	283.855.030	224.341.578.883
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	487.060.263.381	23.895.793.478	5.672.044.250	367.312.510	806.339.018	517.801.752.637
Số cuối năm	469.575.189.804	20.688.466.991	9.252.500.655	322.789.786	1.057.490.425	500.896.437.661

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 12.692.751.964 đồng.

Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 481.003.256.935 đồng.

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Website	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	254.835.000	70.840.000	603.500.000	929.175.000
Tăng trong năm	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000
Giảm trong năm	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000
Số cuối năm	254.835.000	70.840.000	603.500.000	929.175.000
Khấu hao				
Số đầu năm	44.596.104	70.840.000	536.100.000	651.536.104
Khấu hao trong năm	6.370.872	-	50.550.000	56.920.872
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	50.966.976	70.840.000	586.650.000	708.456.976
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	210.238.896	-	67.400.000	277.638.896
Số cuối năm	203.868.024	-	16.850.000	220.718.024

(*) Quyền sử dụng đất tại đường ĐT 604, Xã Hòa Phú, Huyện Hòa Vang, Đà Nẵng với diện tích 728m² có nguyên giá là 254.835.000 đồng, thời hạn sử dụng đến ngày 11/01/2057, do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp theo Giấy chứng nhận số DC 890666 ngày 31/12/2021, đã được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đà Nẵng. Nguyên giá của Quyền sử dụng đất này là 254.835.000 đồng. Giá trị còn lại của Quyền sử dụng đất thế chấp cho khoản vay là 203.868.024

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)

đồng.

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 168.840.000 đồng.

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 khác	495.555.553	373.333.330
Cộng	<u>130.995.946.772</u>	<u>102.734.345.675</u>

14. Đầu tư tài chính dài hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUỐI ĐỒI

158 Bùi Tá Hán, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành Phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***14. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tình hình hoạt động	31/12/2025		01/01/2025	
		Tỷ lệ vốn	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con					
Công ty TNHH MTV Nông trường DHC (*)	Đang hoạt động	100%	24.050.000.000	27.513.454	
Cộng			24.050.000.000	27.513.454	

(*) Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty không có nguồn dữ liệu tham khảo nào đáng tin cậy về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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)

	31/12/2025	01/01/2025
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	259.700.000	225.590.400
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	259.700.000	225.590.400

16. 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
bà Nguyễn Thị Hiền	1.156.390.000	973.886.368
Công ty TNHH Inox Bảo Cường	1.774.208.809	71.695.313
Các đối tượng khác	7.944.961.078	10.370.368.138
Cộng	12.007.642.240	12.475.996.539

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Du lịch Hangoconut	124.871.000	429.552.500
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Du lịch Lữ hành SAIGONTOURIST tại Đà Nẵng	140.631.000	101.311.500
Công ty TNHH TMDV và Du lịch ASIA	108.346.012	6.814.550
Các đối tượng khác	552.624.457	524.830.140
Cộng	926.472.469	1.062.508.690

18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	-	-	5.619.245.092	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 thuế đất	-	-	609.102.290	612.275.260	3.172.970	-
Thuế nhà thầu	-	4.453.454	80.398.305	75.709.636	-	9.142.123
Phí và lệ phí	-	-	522.978.701	522.978.701	-	-
Cộng	73.690.575	104.766.047	7.910.291.432	7.932.585.957	76.863.545	85.644.492

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

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)

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay	450.125.603	411.288.203
Chi phí khác	347.622.918	654.804.000
Cộng	<u>797.748.521</u>	<u>1.066.092.203</u>

20. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	1.035.285.187	949.668.837
Các khoản phải trả khác	301.628.796	159.220.640
Cộng	<u>1.336.913.983</u>	<u>1.108.889.477</u>

21. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
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	19.440.250.000	14.313.250.000	18.183.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng	13.056.000.000	19.440.250.000	14.313.250.000	18.183.000.000
Cộng	<u>24.080.813.808</u>	<u>54.756.236.666</u>	<u>40.654.173.927</u>	<u>38.182.876.547</u>

(*) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đà Nẵng theo hợp đồng cho vay hạn mức số 3014888535/2025-HĐCVHM/NHCT488-CTY SUOI DOI ngày 24/11/2025, hạn mức cho vay 20.000.000.000 đồng; thời hạn hiệu lực của hợp đồng: 6 tháng; Lãi suất vay tại thời điểm giao kết hợp đồng là 9% và được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ; Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

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. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
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)	2.779.000.000	-	2.779.000.000	-
- Công ty CP Gốm sứ DHC (bên liên quan)	7.067.000.000	-	7.067.000.000	-
- Ông Hoàng Giang (bên liên quan)	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
- Bà Lê Thị Thanh Nga (bên liên quan) (2)	3.400.000.000	-	-	3.400.000.000
- Bà Lê Thị Thanh Xuân (2)	2.300.000.000	-	-	2.300.000.000
- Ông Vũ Văn Hương (2)	-	22.736.000.000	11.221.000.000	11.515.000.000
- Ông Trần Duy Long (2)	-	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) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đà Nẵng theo các hợp đồng cho vay:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3014888353/2024-HĐCVDADT/NHCT488-NUI THAN TAI ngày 11/11/2024, tổng giá trị cho vay không vượt quá 100.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay: được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ thông thường lãi trả sau thời hạn 12 tháng được niêm yết tại Bên cho vay + chi phí huy động vốn tăng thêm + biên độ 3%/năm; Mục đích vay: Bù đắp và thanh toán chi phí thi công, sửa chữa hạ tầng, cảnh quan thuộc công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài từ năm 2020 đến năm 2024;

Hợp đồng cho vay hạn mức số 3014888353/2025-HĐCVDADT/NHCT488-DHC SUOIDOI ngày 24/11/2025, tổng giá trị cho vay không vượt quá 30.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay: được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ thông thường lãi trả sau thời hạn 12 tháng được niêm yết tại Bên cho vay + chi phí huy động vốn tăng thêm + biên độ 3%/năm; Mục đích vay: thanh toán các khoản chi phí đầu tư hợp pháp của dự án Đầu tư thi công, sửa chữa hạ tầng cảnh quan thuộc công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài;

Tài sản đảm bảo các khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất: Một phần thửa đất số 1, tờ bản đồ số 46, địa chỉ Xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng, với diện tích 728 m2.
- Các tài sản gắn liền với thửa đất trên và đất do Nhà nước đang cho thuê gồm: Nhà đón khách; khu tắm khoáng nóng; khu tắm bùn; khu biệt thự lưu trú; nhà tắm tập thể, khu ẩm thực; khu spa; nhà điều hành; hang gió; hang động nước; khu tắm trà, café, rượu, sữa; nhà tắm Onsen và Nhà hàng ẩm thực Nhật Bản.

- (2) Là khoản vay dài hạn các cá nhân theo nhiều hợp đồng vay vốn phát sinh trong năm 2024 và 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.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lãi phải trả

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)

	31/12/2025	01/01/2025
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập	20%	20%
hoãn lại phải trả		
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
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4.118.152.886	3.467.283.407

23. 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
Số dư tại 01/01/2024	366.000.000.000	54.780.000.000	(56.601.358.851)
Tăng trong năm	105.000.000.000	105.000.000.000	10.442.587.555
Giảm trong năm	-	186.600.000	-
Số dư tại 31/12/2024	471.000.000.000	159.593.400.000	(46.158.771.296)
Số dư tại 01/01/2025	471.000.000.000	159.593.400.000	(46.158.771.296)
Tăng trong năm	112.997.560.000	-	18.550.361.543
Giảm trong năm	-	113.074.560.000	-
Số dư tại 31/12/2025	583.997.560.000	46.518.840.000	(27.608.409.753)

Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn chủ sở hữu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 146/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025.

b. Cổ phiếu

	31/12/2025 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		

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)

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(46.158.771.296)	(56.601.358.851)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	18.550.361.543	10.442.587.555
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(27.608.409.753)	(46.158.771.296)

24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu dịch vụ vui chơi, ăn uống và nghỉ dưỡng	186.635.274.792	167.972.869.994
Cộng	186.635.274.792	167.972.869.994

25. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	130.892.942.543	112.144.763.798
Cộng	130.892.942.543	112.144.763.798

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.638.642	5.912.935
Cộng	15.638.642	5.912.935

27. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	7.653.344.923	17.684.577.832
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	27.513.454	-
Chi phí tài chính khác	8.137.500	219.868.300
Cộng	7.688.995.877	17.904.446.132

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 bán hàng

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên bán hàng	4.948.634.080	4.787.796.006
Chi phí vật liệu bán hàng	96.496.946	113.974.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.424.319.618	8.543.354.368
Chi phí bằng tiền khác	610.457.223	854.254.292
	-	-
Cộng	15.079.907.867	14.299.379.123

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	8.448.291.266	8.272.881.526
Chi phí đồ dùng văn phòng	140.240.551	58.044.590
Chi phí khấu hao TSCĐ	56.920.872	56.920.872
Chi phí thuê, lệ phí và phí các loại	708.599.635	516.732.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.382.873.470	2.404.794.401
Các khoản khác	300.365.864	549.546.223
	-	-
Cộng	14.037.291.658	11.858.920.290

30. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập về tiền điện của các kiot	438.255.689	351.806.888
Các khoản thu nhập khác	1.241.120.940	758.013.213
	-	-
Cộng	1.679.376.629	1.109.820.101

31. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí tiền điện	438.255.689	352.006.608
Các khoản khác	1.025.775.007	655.045.753
	-	-
Cộng	1.464.030.696	1.007.052.361

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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.167.121.422	11.874.041.326
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(9.298.062.958)	(5.991.039.244)
- Điều chỉnh tăng	4.582.441.459	2.294.181.623
- Điều chỉnh giảm	13.880.504.417	8.285.220.867
Tổng thu nhập chịu thuế	9.869.058.464	5.883.002.082
Chuyển lỗ các năm trước	(9.869.058.464)	(5.883.002.082)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

33. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.581.408.975	19.899.302.575
Chi phí nhân công	50.241.952.742	46.821.857.940
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.530.222.597	26.968.709.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.477.841.202	41.309.919.578
Chi phí khác bằng tiền	2.505.191.543	2.723.112.431
Cộng	159.336.617.059	137.722.902.403

34. 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, Chủ tịch hội đồng quản trị và Ban Giám đốc 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.

35. Quản lý rủi ro

a) Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

b) Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

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)

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của nguyên vật liệu đầu vào. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty lựa chọn những nhà cung cấp uy tín, quan hệ kinh doanh lâu năm và luôn yêu cầu được cung cấp những biến động về giá kịp thời nhất. Công ty còn tham khảo giá giữa các nhà cung cấp khác nhau để đảm bảo mua hàng với mức giá hợp lý nhất. Với chính sách quản lý về giá trên, Chủ tịch hội đồng quản trị và Ban Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá hàng hóa, nguyên vật liệu ngoài dự tính của Công ty ở mức kiểm soát được.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Quy trình tìm kiếm đối tác và ký kết hợp đồng, trình duyệt hồ sơ thanh toán trong việc mua bán kinh doanh và quản lý công nợ của Công ty được kiểm soát khá chặt chẽ. Khách hàng là khách lẻ sẽ thanh toán ngay tại lúc sử dụng dịch vụ nên rủi ro tín dụng hầu như không xảy ra. Đối với đối tác là các tổ chức, chính sách tín dụng của Công ty được quy định chặt chẽ trong hợp đồng và khả năng thu hồi nợ tốt, do đó Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cho rằng Công ty không có rủi ro tín dụng trọng yếu với khách hàng.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	12.007.642.240	-	12.007.642.240
Chi phí phải trả	797.748.521	-	797.748.521
Vay và nợ thuê tài chính	38.182.876.547	113.184.750.000	151.367.626.547
Phải trả khác	301.628.796	-	301.628.796
Cộng	51.289.896.104	113.184.750.000	164.474.646.104

01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	12.475.996.539	-	12.475.996.539
Chi phí phải trả	1.066.092.203	-	1.066.092.203
Vay và nợ thuê tài chính	24.080.813.808	98.376.000.000	122.456.813.808
Phải trả khác	159.220.640	-	159.220.640
Cộng	37.782.123.190	98.376.000.000	136.158.123.190

Chủ tịch hội đồng quản trị và Ban Giám đốc cho rằng hiện tại Công ty có rủi ro thanh khoản nhưng tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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)

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.991.304.675	-	6.991.304.675
Phải thu khách hàng	158.575.564	-	158.575.564
Phải thu khác	3.293.610.595	-	3.293.610.595
Cộng	10.443.490.834	-	10.443.490.834
01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.422.509.938	-	20.422.509.938
Phải thu khách hàng	113.329.940	-	113.329.940
Phải thu khác	3.434.306.159	-	3.434.306.159
Cộng	23.970.146.037	-	23.970.146.037

36. Các cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất như sau:

- Thuê 10.000 m² đất tại xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 137 ngày 06/04/2015 với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng. Thời gian thuê đến ngày 11/01/2058. Mục đích sử dụng: đầu tư khu du lịch sinh thái Suối Đôi và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Hình thức thanh toán: thuê đất trả tiền hàng năm.
- Thuê 155.011,3 m² đất tại xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 06 ngày 15/01/2016 với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng. Thời gian thuê đến ngày 08/03/2060. Mục đích sử dụng: thương mại, dịch vụ. Hình thức thanh toán: thuê đất trả tiền hàng năm.

Thuê 02 ô tô 43A – 204.50 và 43A – 218.08 theo hợp đồng số 16/HĐTX/DHC ngày 01/02/2017 với Công ty cổ phần Đầu tư DHC để phục vụ đi lại của Công ty. Hình thức thanh toán: bằng chuyển khoản định kỳ 6 tháng/lần.

Thuê văn phòng tại số 158 Đường Bùi Tá Hán, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 27/HĐKT-DHC-DHC-SUOIDOI ngày 12/07/2025 với Công ty cổ phần Đầu tư DHC để làm trụ sở Công ty. Thời gian thuê: 3 năm. Hình thức thanh toán: bằng chuyển khoản vào cuối mỗi quý.

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)

37. 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 TNHH MTV Nông trường DHC	Công ty con
Công ty CP Gôm Sứ DHC	Công ty con của Công ty CP Đầu tư DHC
Công ty TNHH An Hưng Phú	Công ty con của Công ty CP Gôm 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
	Chồng bà Trần Thị Hương
Ông Phạm Khắc Dương	Thành viên HĐQT, Giám đốc
Ông Hồ Phòng	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên Hội đồng quản trị
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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Đầu tư DHC	Thuê văn phòng	840.000.000	840.000.000
	Thuê TSCĐ, CCDC, thuê xe	355.837.539	677.272.728
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 gốc vay	2.779.000.000	-
	Lãi vay	609.096	222.929.100
	Trả lãi vay	37.763.946	563.565.894
Công ty CP DHC Sông Hàn	Thi công công trình	31.650.681.728	63.027.147.762
	Thuê xe, ca máy	1.761.749.092	1.351.880.092
Công ty TNHH MTV Nông trường DHC	Góp vốn	24.050.000.000	-
	Chi hộ	640.000	-
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Mua hàng hóa	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	-
Bà Trần Thị Hương	Thuê xe	58.333.331	199.999.992
	Trả tiền thuê xe	268.333.315	-
	Mua xe	300.000.000	-
	Trả tiền mua xe	300.000.000	-
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

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)

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 TNHH MTV Nông trường DHC	Phải thu khác	640.000	-
Công ty CP DHC Services	Phải trả về cung cấp dịch vụ	1.132.082.353	1.060.046.720
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
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

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

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:

Chức danh	Năm 2025	Năm 2024	
Hội đồng quản trị			
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	534.275.386	505.740.770
Ông Lê Minh Đức	Thành viên	-	-
Ông Phạm Khắc Dương	Thành viên	-	-
Ông Hồ Phong	Thành viên	40.000.000	40.000.000
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên	40.000.000	40.000.000
Ban Giám đốc và Kế toán trưởng			
Ông Phạm Khắc Dương	Giám đốc	541.866.225	512.310.000
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
Ban kiểm soát			
Ông Nguyễn Văn Thành	Trưởng ban	40.000.000	46.666.666
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên	191.726.923	181.916.538
Bà Trần Thu Trang	Thành viên	-	-

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)

38. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

39. Số liệu so sánh

Số liệu trong báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi AAC.

Giám đốc



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng



Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu



Đỗ Hữu Hùng