CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUỐI ĐÔI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUỐI ĐÔI
DN: C=VN, L=ĐÀ NẴNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUỐI ĐÔI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0401585934, E=LETHIHONGCANH@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.29 08:43:59+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

DHC
SUỐI ĐÔI

CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUỐI ĐÔI

Báo cáo tài chính riêng

Quý 1-2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
Ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**27.318.806.352**	**31.577.674.418**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**383.050.090**	**6.991.304.675**
1.	Tiền	111	5	383.050.090	6.991.304.675
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		-	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**17.466.681.685**	**16.217.048.879**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	169.463.840	158.575.564
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.659.951.278	8.666.209.720
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	8.637.266.567	7.392.263.595
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	9	**6.347.115.157**	**5.394.246.688**
1.	Hàng tồn kho	141		6.347.115.157	5.394.246.688
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V.	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**		-	-
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**3.121.959.420**	**2.975.074.176**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10.a	1.323.088.916	849.603.785
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.722.006.959	2.048.606.846
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	17	76.863.545	76.863.545
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**765.855.220.761**	**747.375.590.990**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**493.300.173.879**	**501.117.155.685**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	493.093.686.073	500.896.437.661
	- Nguyên giá	*222*		*725.238.016.544*	*725.238.016.544*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(232.144.330.471)*	*(224.341.578.883)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	206.487.806	220.718.024
	- Nguyên giá	*228*		*929.175.000*	*929.175.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(722.687.194)*	*(708.456.976)*
III.	**Tài sản sinh học dài hạn**	**230**		-	-
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**		-	-
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**145.424.191.551**	**130.995.946.772**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13	145.424.191.551	130.995.946.772
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	14	**43.906.055.757**	**24.022.486.546**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		44.000.000.000	24.050.000.000
2.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(93.944.243)	(27.513.454)
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**83.224.799.574**	**91.240.001.987**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10.b	82.965.099.574	90.980.301.987
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		259.700.000	259.700.000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**793.174.027.113**	**778.953.265.408**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)

Ngày 31 tháng 03 năm 2026

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**206.388.406.419**	**176.045.275.161**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**64.960.521.083**	**58.742.372.275**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	18.590.045.648	12.007.642.240
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	890.513.107	926.472.469
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	267.786.577	85.644.492
4.	Phải trả người lao động	315		3.225.425.994	4.106.574.023
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	1.124.793.872	797.748.521
6.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1.298.500.000	1.298.500.000
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320	19	1.380.579.338	1.336.913.983
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20.a	38.182.876.547	38.182.876.547
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**141.427.885.336**	**117.302.902.886**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20.b	137.453.000.000	113.184.750.000
2.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	21	3.974.885.336	4.118.152.886
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**22**	**586.785.620.694**	**602.907.990.247**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	583.997.560.000	583.997.560.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*583.997.560.000*	*583.997.560.000*
	- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	22	46.518.840.000	46.518.840.000
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	22	(43.730.779.306)	(27.608.409.753)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*	*22*	*(27.608.409.753)*	*(46.158.771.296)*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*	*22*	*(16.122.369.553)*	*18.550.361.543*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**793.174.027.113**	**778.953.265.408**

Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Phạm Khắc Dương	Đỗ Hữu Hùng	Đỗ Hữu Hùng

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 1-2026

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		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	25.283.460.871	19.467.437.915	25.283.460.871	19.467.437.915
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		25.283.460.871	19.467.437.915	25.283.460.871	19.467.437.915
4.	Giá vốn hàng bán	11	24	32.693.059.187	26.454.768.398	32.693.059.187	26.454.768.398
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ**	**20**		**(7.409.598.316)**	**(6.987.330.483)**	**(7.409.598.316)**	**(6.987.330.483)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	2.527.833	2.131.277	2.527.833	2.131.277
7.	Chi phí tài chính	23	26	3.115.941.367	1.912.130.326	3.115.941.367	1.912.130.326
	Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3.049.510.578	1.912.130.326	3.049.510.578	1.912.130.326
8.	Chi phí bán hàng	25	27	2.595.365.863	2.044.235.556	2.595.365.863	2.044.235.556
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	3.093.765.775	4.494.649.769	3.093.765.775	4.494.649.769
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(16.212.143.488)**	**(15.436.214.857)**	**(16.212.143.488)**	**(15.436.214.857)**
11.	Thu nhập khác	31	29	184.482.914	162.330.564	184.482.914	162.330.564
12.	Chi phí khác	32	30	237.976.529	106.597.349	237.976.529	106.597.349
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(53.493.615)**	**55.733.215**	**(53.493.615)**	**55.733.215**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(16.265.637.103)**	**(15.380.481.642)**	**(16.265.637.103)**	**(15.380.481.642)**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-		-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(143.267.550)	522.319.334	(143.267.550)	522.319.334
17.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**(16.122.369.553)**	**(15.902.800.976)**	**(16.122.369.553)**	**(15.902.800.976)**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(276)	(338)	(276)	(338)
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(276)	(338)	(276)	(338)

Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Phạm Khắc Dương	Đỗ Hữu Hùng	Đỗ Hữu Hùng

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý 1-2026

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT - BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	01		**(16.265.637.103)**	**(15.380.481.642)**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.816.981.806	7.520.703.243
-	Các khoản dự phòng	03		66.430.789	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.527.833)	(2.131.277)
-	Chi phí đi vay	06		3.049.510.578	1.912.130.326
3.	**Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**(5.335.241.763)**	**(5.949.779.350)**
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.381.578.874)	1.275.064.875
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(952.868.469)	54.091.819
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.299.762.102	1.190.888.627
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		3.177.297.405	3.799.617.347
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(2.374.843.309)	(1.976.975.690)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(4.567.472.908)**	**(1.607.092.372)**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(6.361.559.510)	(23.803.160.673)
2.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(19.950.000.000)	-
3.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.527.833	2.131.277
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(26.309.031.677)**	**(23.801.029.396)**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH (*)	31		-	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33		38.320.000.000	26.067.751.474
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(14.051.750.000)	(18.610.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**24.268.250.000**	**7.457.751.474**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(6.608.254.585)**	**(17.950.370.294)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.991.304.675	20.422.509.938
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**383.050.090**	**2.472.139.644**

Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Phạm Khắc Dương	Đỗ Hữu Hùng	Đỗ Hữu Hùng

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BẢN 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)

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 (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

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành.

Công ty có Công ty con. Theo các quy định hiện hành, cho năm tài chính 2026, 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;
- 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

BẢN 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)

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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
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.

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

BẢN 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 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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
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. Mối 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.

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

BẢN 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)

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.

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

BẢN 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)

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.

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

BẢN 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, 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026, Công ty áp dụng mức thuế suất 8% đối với cá 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

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.

BẢN 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)

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.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền:

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	186.442.198	192.197.198
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	196.607.892	6.799.107.477
Cộng	**383.050.090**	**6.991.304.675**

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư DHC (bên liên quan)	99.489.000	99.489.000
Các đối tượng khác	69.974.840	59.086.564
Cộng	**169.463.840**	**158.575.564**

7. Trả trước người bán ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư DHC (bên liên quan)	153.098.785	472.462.420
Công Ty Cổ Phần DHC Sông Hàn (bên liên quan)	6.689.064.660	7.147.610.615
Các đối tượng khác	1.817.787.833	1.046.136.685
Cộng	**8.659.951.278**	**8.666.209.720**

BẢN 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)

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.149.040.357	-	3.149.040.357	-
Tạm ứng	5.199.684.000	-	4.098.653.000	-
Phải thu khác	288.542.210	-	144.570.238	-
Cộng	**8.637.266.567**	**-**	**7.392.263.595**	**-**

9. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.532.780.406	-	4.580.161.064	-
Công cụ, dụng cụ	182.298.757	-	120.608.517	-
Hàng hóa	632.035.994	-	693.477.107	-
Cộng	**6.347.115.157**	**-**	**5.394.246.688**	**-**

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/03/2026.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/03/2026.

10. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí bảo hiểm bắt buộc	27.469.719	49.651.612
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.078.190.811	698.844.247
Chi phí trả trước khác	217.428.386	101.107.926
Cộng	**1.323.088.916**	**849.603.785**

BẢN 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

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ, khác chờ phân bổ	13.135.654.820	10.948.667.464
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 (*)	2.621.956.247	2.643.272.963
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 mở rộng (**)	2.983.739.404	3.001.606.108
Chi phí sửa chữa, tôn tạo	64.223.749.103	74.386.755.452
Cộng	**82.965.099.574**	**90.980.301.987**

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 kỳ	650.312.572.424	50.770.363.887	21.879.707.441	934.027.337	1.341.345.455	725.238.016.544
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**650.312.572.424**	**50.770.363.887**	**21.879.707.441**	**934.027.337**	**1.341.345.455**	**725.238.016.544**
Khấu hao						
Số đầu kỳ	180.727.336.640	30.091.942.876	12.645.106.790	611.237.551	265.955.026	224.341.578.883
Khấu hao trong kỳ	6.079.146.843	1.166.461.719	507.211.209	11.130.681	38.801.136	7.802.751.588
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**186.806.483.483**	**31.258.404.595**	**13.152.317.999**	**622.368.232**	**304.756.162**	**232.144.330.471**
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	469.585.235.784	20.678.421.011	9.234.600.651	322.789.786	1.075.390.429	500.896.437.661
Số cuối kỳ	**463.506.088.941**	**19.511.959.292**	**8.727.389.442**	**311.659.105**	**1.036.589.293**	**493.093.686.073**

BẢN 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)

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Website	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	254.835.000	70.840.000	603.500.000	929.175.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm do góp vốn	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**254.835.000**	**70.840.000**	**603.500.000**	**929.175.000**
Khấu hao				
Số đầu kỳ	50.966.976	70.840.000	586.650.000	708.456.976
Khấu hao trong kỳ	1.592.718	-	12.637.500	14.230.218
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**52.559.694**	**70.840.000**	**599.287.500**	**722.687.194**
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	203.868.024	-	16.850.000	220.718.024
Số cuối kỳ	**202.275.306**	-	**4.212.500**	**206.487.806**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2026	01/01/2026
Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài - Giai đoạn 2 - Khu liên kết mở rộng (*)	98.060.937.360	98.060.937.360
Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài - Giai đoạn mở rộng	32.439.453.859	32.439.453.859
Chi phí khác	10.559.380.455	495.555.553
Chi phí cải tạo sữa chữa	4.364.419.877	-
Cộng	**145.424.191.551**	**130.995.946.772**

BẢN 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)

14. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	CỘNG	Giá gốc	Dự phòng	CỘNG
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC	44.000.000.000	(93.944.243)	**43.906.055.757**	24.050.000.000	(27.513.454)	**24.022.486.546**
Cộng	**44.000.000.000**	**(93.944.243)**	**43.906.055.757**	**24.050.000.000**	**(27.513.454)**	**24.022.486.546**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty CP DHC Services (bên liên quan)	1.020.250.353	1.132.082.353
Công ty CP TMDV Đức Việt Đà Nẵng	731.055.280	135.393.150
Công ty TNHH Inox Bảo Cường	3.968.590.611	1.774.208.809
Các đối tượng khác	12.870.149.404	8.965.957.928
Cộng	**18.590.045.648**	**12.007.642.240**

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Công Ty TNHH Du Lịch Hangcoconet	80.843.500	124.871.000
Công ty TNHH TMDV và DL Asia	4.627.737	108.346.012
Công ty cổ phần du lịch vietravel	36.000.000	49.782.750
Công ty cổ phần Du lịch Nam Đà Thành	21.334.500	37.919.000
Các đối tượng khác	747.707.370	605.553.707
Cộng	**890.513.107**	**926.472.469**

BẢN 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	Số thực nộp	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải trả	trong kỳ	trong kỳ	Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	-	-	13.800.000	13.800.000	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	19.845.210	88.966.573	71.274.021	-	37.537.762
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.690.575	-	-	-	73.690.575	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.158.159	155.014.481	170.789.552	-	34.383.088
Thuế tài nguyên	-	6.499.000	22.578.380	20.453.180	-	8.624.200
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.172.970	-	252.283.986	78.324.798	3.172.970	173.959.188
Thuế nhà thầu	-	9.142.123	35.425.874	31.285.658	-	13.282.339
Phí và lệ phí	-	-	183.998.000	183.998.000	-	-
Cộng	**76.863.545**	**85.644.492**	**752.067.294**	**569.925.209**	**76.863.545**	**267.786.577**

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	1.124.793.872	450.125.603
Chi phí mua dịch vụ quảng cáo	-	347.622.918
Cộng	**1.124.793.872**	**797.748.521**

19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2026	01/01/2026
Công ty TNHH DV QC và Xây Dựng Ánh Dương	28.256.040	1.880.240
Các khoản phải trả khác	1.352.323.298	1.335.033.743
Cộng	**1.380.579.338**	**1.336.913.983**

BẢN 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	19.999.876.547	-	-	19.999.876.547
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng (*)	*19.999.876.547*	-	-	*19.999.876.547*
Vay dài hạn đến hạn trả	18.183.000.000	4.665.750.000	4.665.750.000	18.183.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng	*18.183.000.000*	*4.665.750.000*	*4.665.750.000*	*18.183.000.000*
Cộng	**38.182.876.547**	**4.665.750.000**	**4.665.750.000**	**38.182.876.547**

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

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

b. Dài hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay dài hạn	131.367.750.000	38.320.000.000	14.051.750.000	155.636.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng(1)	*111.602.750.000*	*3.370.000.000*	*4.665.750.000*	*110.307.000.000*
- Bà Lê Thị Thanh Nga (bên liên quan) (2)	*3.400.000.000*	-	-	*3.400.000.000*
- Ông Vũ Văn Hường (2)	*11.515.000.000*	-	*8.006.000.000*	*3.509.000.000*
- Bà Phạm Phương Linh (2)	-	*15.000.000.000*	-	*15.000.000.000*
- Bà Lê Thị Thanh Xuân (2)	*2.300.000.000*	-	-	*2.300.000.000*
- Ông Trần Duy Long (2)	*2.550.000.000*	*19.950.000.000*	*1.380.000.000*	*21.120.000.000*
Cộng	**131.367.750.000**	**38.320.000.000**	**14.051.750.000**	**155.636.000.000**
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	18.183.000.000			18.183.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**113.184.750.000**			**137.453.000.000**

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

BẢN 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) Là khoản vay dài hạn các cá nhân theo hợp đồng vay vốn phát sinh trong năm 2024, năm 2025, năm 2026 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

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	3.974.885.336	4.118.152.886
Cộng	**3.974.885.336**	**4.118.152.886**

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 01/01/2025	**471.000.000.000**	**159.593.400.000**	**(46.158.771.296)**	**584.434.628.704**
Tăng trong năm	112.997.560.000	-	18.550.361.543	131.547.921.543
Giảm trong năm	-	113.074.560.000	-	113.074.560.000
Số dư tại 31/12/2025	**583.997.560.000**	**46.518.840.000**	**(27.608.409.753)**	**602.907.990.247**
Số dư tại 01/01/2026	**583.997.560.000**	**46.518.840.000**	**(27.608.409.753)**	**602.907.990.247**
Tăng trong năm	-	-	(16.122.369.553)	(16.122.369.553)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	**583.997.560.000**	**46.518.840.000**	**(43.730.779.306)**	**586.785.620.694**

b. Cổ phiếu

	31/03/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	58.399.756	58.399.756
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	58.399.756	58.399.756
- Cổ phiếu phổ thông	*58.399.756*	58.399.756
- 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	58.399.756
- Cổ phiếu phổ thông	*58.399.756*	58.399.756
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

BẢN 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

	31/03/2026	01/01/2026
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(27.608.409.753)	(46.158.771.296)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đến cuối kỳ này	(16.122.369.553)	18.550.361.543
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**(43.730.779.306)**	**(27.608.409.753)**

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.283.460.871	19.467.437.915
Cộng	**25.283.460.871**	**19.467.437.915**

24. Giá vốn hàng bán

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Giá vốn đã cung cấp	32.693.059.187	26.454.768.398
Cộng	**32.693.059.187**	**26.454.768.398**

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.527.833	2.131.277
Cộng	**2.527.833**	**2.131.277**

BẢN 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)

26. Chi phí tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí lãi vay	3.049.510.578	1.912.130.326
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	66.430.789	
Cộng	**3.115.941.367**	**1.912.130.326**

27. Chi phí bán hàng

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí nhân viên bán hàng	1.185.881.985	1.009.512.142
Chi phí vật liệu bán hàng	45.336.768	12.442.819
Chi phí dụng cụ đồ dùng	15.038.140	13.788.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.328.855.475	901.580.719
Chi phí bằng tiền khác	20.253.495	106.911.490
Cộng	**2.595.365.863**	**2.044.235.556**

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	2.235.639.801	1.947.320.670
Chi phí đồ dùng văn phòng	61.114.534	48.864.393
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.215.265	12.637.500
Chi phí thuế, lệ phí và phí các loại	158.974.176	121.295.540
Chi phí dịch vụ mua ngoài	388.950.134	416.199.558
Các khoản khác	233.871.865	1.948.332.108
Cộng	**3.093.765.775**	**4.494.649.769**

BẢN 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)

29. Thu nhập khác

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Các khoản thu nhập khác	184.482.914	162.330.564
Cộng	**184.482.914**	**162.330.564**

30. Chi phí khác

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí tiền điện	-	-
Các khoản khác	237.976.529	106.597.349
Cộng	**237.976.529**	**106.597.349**

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, 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.

BẢN 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 Đôi
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 Đôi
Ông Hồ Phòng	Thành viên HĐQT Công Ty CP DHC Suối Đôi
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT Công Ty CP DHC Suối Đôi
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 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	3 tháng năm 2026	3 tháng năm 2025
Công ty CP Đầu tư DHC	Thuê văn phòng	210.000.000	210.000.000
	Thuê xe, mua ccdc	81.818.181	81.818.181
Công ty CP DHC Sông Hàn	Thuê xe, ca máy	424.579.588	434.487.273
Công ty CP DHC Services	Sử dụng dịch vụ	687.600.000	379.600.000
	Cung cấp dịch vụ	190.275.256	41.773.795
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Mua hàng hoá	229.453.704	-
	Cung cấp dịch vụ	8.181.819	-
Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC	Góp vốn	19.950.000.000	-
Bà Trần Thị Hương	Thuê xe	-	49.999.998

BẢN 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 Lê Thị Thanh Nga	Lãi vay	67.068.493	67.068.493
	Trả lãi vay	68.558.904	81.972.603

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	31/03/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư DHC	Trả trước về cung cấp dịch vụ	153.098.785	472.462.420
	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	6.689.064.660	7.147.610.615
Công ty CP DHC Services	Phải trả về cung cấp dịch vụ	1.020.250.353	1.132.082.353
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Phải trả về mua hàng	247.810.001	-
	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	15.000.000	-
Bà Trần Thị Hương	Tạm ứng	1.300.000.000	1.300.000.000
Ông Phạm Khắc Dương	Tạm ứng	3.492.007.000	2.394.976.000
Ông Đặng Công Thành	Tạm ứng	377.000.000	377.000.000
Bà Lê Thị Thanh Nga	Nợ gốc vay	3.400.000.000	3.400.000.000
	Lãi vay phải trả	67.068.493	68.558.904

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	3 tháng năm 2026	3 tháng năm 2025
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	133.384.616	126.266.539
Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Phạm Khắc Dương	Thành viên HĐQT, Giám đốc	134.128.077	126.516.923
Ông Hồ Phòng	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc	107.744.616	101.643.846
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc	101.343.846	90.178.846
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán trưởng	87.142.533	79.098.846
Ông Nguyễn Văn Thành	Trưởng Ban kiểm soát	-	-
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên Ban kiểm soát	47.118.077	44.906.154
Bà Trần Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát	-	-

BẢN 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)

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 tình hình tài chính là số liệu tại thời điểm 31/03/2026 và số liệu tại ngày 31/12/2025 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 2025.

Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Phạm Khắc Dương	Đỗ Hữu Hùng	Đỗ Hữu Hùng

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 04 năm 2026