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 approving this document
Location:
Date: 2026.10.30 07:51:46+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

DHC
SUỐI ĐÔI

CÔNG TY CỔ PHẦN DHC SUỐI ĐÔI

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3-2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT - BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**111.890.391.670**	**31.609.939.018**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**54.256.361.570**	**7.023.911.683**
1.	Tiền	111		14.256.361.570	7.023.911.683
2.	Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**17.611.567.124**	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		17.611.567.124	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**28.515.833.262**	**16.216.408.879**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	68.089.900	158.575.564
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	25.037.909.112	8.666.209.720
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	3.409.834.250	7.391.623.595
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	9	**5.459.830.581**	**5.394.246.688**
1.	Hàng tồn kho	141		5.459.830.581	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**		**6.046.799.133**	**2.975.371.768**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10.a	5.826.010.611	849.603.785
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		143.924.977	2.048.904.438
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	17	76.863.545	76.863.545
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**770.819.634.414**	**747.343.326.390**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**512.469.813.891**	**525.089.924.851**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	488.882.370.440	500.896.437.661
	- Nguyên giá	*222*		*735.169.125.291*	*725.238.016.544*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(246.286.754.851)*	*(224.341.578.883)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	23.587.443.451	24.193.487.190
	- Nguyên giá	*228*		*24.929.175.000*	*24.929.175.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.341.731.549)*	*(735.687.810)*
III.	**Tài sản sinh học dài hạn**	**230**		-	-
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**		-	-
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**180.829.844.786**	**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	180.829.844.786	130.995.946.772
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		-	-
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**77.519.975.737**	**91.257.454.767**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10.b	77.519.975.737	90.997.754.767
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	259.700.000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**882.710.026.084**	**778.953.265.408**

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)

Ngày 30 tháng 09 năm 2026

C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**242.342.125.829**	**176.050.777.852**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**75.398.262.568**	**58.742.372.275**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	18.214.328.019	12.007.642.240
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	409.309.081	926.472.469
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	4.718.526.006	85.644.492
4.	Phải trả người lao động	315		3.472.247.162	4.106.574.023
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	999.602.739	797.748.521
6.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		2.606.481.482	1.298.500.000
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320	18	1.380.048.951	1.336.913.983
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19.a	43.597.719.128	38.182.876.547
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**166.943.863.261**	**117.308.405.577**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19.b	162.787.500.000	113.184.750.000
2.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	20	4.156.363.261	4.123.655.577
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**21**	**640.367.900.255**	**602.902.487.556**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	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	21	46.518.840.000	46.518.840.000
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	21	9.851.500.255	(27.613.912.444)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*	*21*	*(15.131.680.359)*	*(46.158.771.296)*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*	*21*	*24.983.180.614*	*18.544.858.852*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**882.710.026.084**	**778.953.265.408**

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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3-2026

Mẫu số B 02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT - BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	22	82.086.075.398	79.191.227.271	186.778.092.645	175.022.556.356
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		82.086.075.398	79.191.227.271	186.778.092.645	175.022.556.356
4.	Giá vốn hàng bán	11	23	43.567.265.453	38.979.259.325	117.689.046.979	101.743.014.694
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ**	**20**		**38.518.809.945**	**40.211.967.946**	**69.089.045.666**	**73.279.541.662**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	354.522.127	7.954.779	753.449.494	12.904.102
8.	Chi phí tài chính	23	25	3.423.032.479	1.691.871.539	10.158.425.527	5.642.769.161
	Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3.422.883.908	1.691.871.539	10.158.276.956	5.634.631.661
9.	Chi phí bán hàng	25	26	6.626.740.962	4.354.455.214	11.052.019.278	10.267.975.201
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	3.875.211.994	2.972.692.501	10.793.318.961	8.812.719.061
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**24.948.346.637**	**31.200.903.471**	**37.838.731.394**	**48.568.982.341**
13.	Thu nhập khác	31	28	281.380.835	397.338.705	1.005.024.116	718.923.289
14.	Chi phí khác	32	29	384.790.291	811.736.161	1.085.935.127	1.091.630.262
15.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(103.409.456)**	**(414.397.456)**	**(80.911.011)**	**(372.706.973)**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**24.844.937.181**	**30.786.506.015**	**37.757.820.383**	**48.196.275.368**
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-		-
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(138.243.433)	108.672.127	292.407.684	1.019.727.430
19.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**24.983.180.614**	**30.677.833.888**	**37.465.412.699**	**47.176.547.938**
20.	LNST của cổ đông công ty mẹ	61		24.983.180.614	30.677.833.888	37.465.412.699	47.176.547.938
21.	LNST của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		428	609	642	937
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		428	609	642	937

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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 3-2026

Mẫu số B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT - BTC ngày 20/04/2026 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		**37.757.820.383**	**48.196.275.368**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		22.551.219.707	22.765.532.612
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(753.449.494)	(12.904.102)
-	Chi phí đi vay	06		10.158.276.956	5.634.631.661
3.	**Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**69.713.867.552**	**76.583.535.539**
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		513.977.385	4.276.957.597
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(65.583.893)	(1.934.868.964)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.837.884.706	7.499.548.750
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		8.501.372.204	(184.394.587)
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(9.608.800.820)	(5.743.101.749)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**79.892.717.134**	**80.497.676.586**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(70.819.742.198)	(68.645.945.751)
2.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(17.611.567.124)	-
3.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		753.449.494	12.904.102
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(87.677.859.828)**	**(68.633.041.649)**
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		144.005.327.663	38.987.110.119
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(88.987.735.082)	(60.467.423.927)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**55.017.592.581**	**(21.480.313.808)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**47.232.449.887**	**(9.615.678.871)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.023.911.683	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**		**54.256.361.570**	**10.806.831.067**

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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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 18 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28/04/2026. 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.

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.

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

- 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;
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch;
- Xử lý hạt giống để nhân giống;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Sản xuất hoá chất cơ bản;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp;
- Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.

1.4. ***Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường***: Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 01 Công ty con là Công ty TNHH MTV Nông trường DHC

Địa chỉ: Thôn Phú Túc, Xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng

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

1.6. ***Số lượng người lao động:*** Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 323 người lao động.

1.7. Tính chất so sánh được của các thông tin trên Báo cáo tài chính:

Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán bắt đầu/sau ngày 01/01/2026), sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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 hàng năm. Riêng Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026 (bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc vào ngày 30/09/2026).

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 202/2014/TT-BC do Bộ Tài chính ban hành.

4. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

4.1 Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất

4.1.1 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

4.1.2 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của nằm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

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

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

4.2 Các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi 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 kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền chỉ được ghi nhận tại khoản mục "Tiền và tương đương tiền" khi Công ty không bị hạn chế sử dụng các khoản tiền này.

4.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá (các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư được nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực chi để mua khoản đầu tư. Trường hợp có phát sinh chiết khấu/phụ trội khi mua, Công ty thực hiện phân bổ khoản chiết khấu, phụ trội đó vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Trường hợp phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của công ty có thể bị tổn thất.

4.4 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.

Nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi, được xác định 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 thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khoản phải thu có thể bị tổn thất do khách nợ chết, mất tích, bỏ trốn hoặc khó có khả năng/không có khả năng thanh toán nợ; đã lâm vào tình trạng phá sản; đang làm thủ tục phá sản, giải thể; đang bị truy tố, giam giữ, xét xử; đang thi hành án; đang mắc bệnh hiểm nghèo; đã yêu cầu thi hành án nhưng không thể thực hiện được; đã khởi kiện đòi nợ nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án hoặc các lý do khác,..

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

4.5 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 gốc hàng tồn kho 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.

Hàng xuất kho được xác định số lượng và giá trị theo từng lần phát sinh và hạch toán theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó vượt trên mức tiêu chuẩn ban đầu. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh.

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 25/4/2013 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	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	5 - 10

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);
- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá quyền sử dụng đất là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...)

Các chi phí liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được đánh giá một cách chắc chắn, làm tăng lợi ích kinh tế của TSCĐ vô hình so với mức hoạt động ban đầu, thì được phản ánh tăng nguyên giá TSCĐ. Các chi phí khác liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì thời gian trích khấu hao là thời gian được phép sử dụng đất của Công ty.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình được tính 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.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Phần mềm máy tính	2 – 10
Website	3
Quyền sử dụng đất	25 - 40

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

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

4.8 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.

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ bản (bao gồm mua sắm mới, xây dựng mới, sửa chữa định kỳ, nâng cấp, cải tạo...) đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư; chi phí nuôi trồng, chăm sóc tài sản sinh học trong giai đoạn xây dựng cơ bản trước khi trưởng thành. Đây là các chi phí liên quan trực tiếp đến tài sản đang trong quá trình thực hiện, chưa hoàn thành, hoặc đã hoàn thành nhưng chưa đưa vào sử dụng tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

4.10 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ 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 kỳ kế toán; do đó, cần phân bổ các khoản chi phí này một cách phù hợp từng kỳ. Các chi phí chờ phân bổ chủ yếu tại Công ty gồm:

- Chi phí thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê.
- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa đến 3 năm.
- 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.

4.11 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, không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán và 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.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

4.12 Chi phí phải trả.

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.13 Doanh thu chờ phân bổ.

Doanh thu chờ phân bổ tại Công ty gồm khoản tiền nhận trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chờ phân bổ khác (như: khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống,...)

Căn cứ vào nội dung, tính chất của khoản nhận trước, Công ty lựa chọn và áp dụng nhất quán phương pháp, tiêu thức phân bổ phù hợp với mức độ hoàn thành nghĩa vụ và bản chất kinh tế của giao dịch.

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

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

4.14 Vay và nợ 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

Trước ngày 01/01/2026, chi phí đi vay (bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay) được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh.

Từ ngày 01/01/2026, các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay.

Vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Việc vốn hóa chi phí đi vay tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "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.

Trường hợp đi vay để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết,... thì chi phí đi vay không được vốn hóa.

4.15 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.

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty

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, lợi nhuận 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.

4.17 Doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty đã hoặc sẽ thu được các lợi ích kinh tế, doanh thu được xác định tương đối 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. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước đầu tư được hạch toán giảm giá trị khoản đầu tư.
- 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.

4.18 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 kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4.19 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, chi phí đi vay vốn nhưng không được vốn hóa theo quy định, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán các khoản đầu tư tài chính; phần chênh lệch giữa giá mua lại trước hạn trái phiếu đã phát hành cao hơn giá trị ghi sổ của trái phiếu; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ; Các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua,...

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

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

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

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

4.21 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước.

4.22 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, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, 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.

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

- Thuế GTGT: Áp dụng 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 30/09/2026, hoạt động này được áp dụng thuế suất 8% theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 của Quốc Hội.
- 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.

4.24 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền:

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	48.775.000	192.197.198
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.207.586.570	6.831.714.485
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	40.000.000.000	-
Cộng	**54.256.361.570**	**7.023.911.683**

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
Hộ kinh doanh Dương Văn Thạnh	23.089.900	-
Các đối tượng khác	45.000.000	158.575.564
Cộng	**68.089.900**	**158.575.564**

7. Trả trước người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công Ty Cổ Phần DHC Sông Hàn (bên liên quan)	17.849.089.802	7.147.610.615
Các đối tượng khác	7.188.819.310	1.518.599.105
Cộng	**25.037.909.112**	**8.666.209.720**

8. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.149.716.000	-	3.149.040.357	-
Tạm ứng	82.250.000	-	4.098.653.000	-
Phải thu khác	177.868.250	-	143.930.238	-
Cộng	**3.409.834.250**	-	**7.391.623.595**	-

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

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

9. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.162.269.058	-	4.580.161.064	-
Công cụ, dụng cụ	495.439.907	-	120.608.517	-
Hàng hóa	802.121.616	-	693.477.107	-
Cộng	**5.459.830.581**	**-**	**5.394.246.688**	**-**

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 30/09/2026.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 30/09/2026.

10. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí bảo hiểm bắt buộc	91.370.967	49.651.612
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	107.022.297	698.844.247
Chi phí trả trước khác	5.627.617.347	101.107.926
Cộng	**5.826.010.611**	**849.603.785**

b. Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ, khác chờ phân bổ	9.973.534.465	10.966.120.244
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 (*)	2.579.322.815	2.643.272.963
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 mở rộng (**)	2.948.005.996	3.001.606.108
Chi phí sửa chữa, tôn tạo	62.019.112.461	74.386.755.452
Cộng	**77.519.975.737**	**90.997.754.767**

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

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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, 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	6.870.892.202	294.618.000	1.949.004.000	-	816.594.545	9.931.108.747
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**657.183.464.626**	**51.064.981.887**	**23.828.711.441**	**934.027.337**	**2.157.940.000**	**735.169.125.291**
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	17.042.522.384	3.239.667.771	1.512.963.530	33.392.043	116.630.240	21.945.175.968
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**197.769.859.024**	**33.331.610.647**	**14.158.070.320**	**644.629.594**	**382.585.266**	**246.286.754.851**
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	**459.413.605.602**	**17.733.371.240**	**9.670.641.121**	**289.397.743**	**1.775.354.734**	**488.882.370.440**

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Website	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	24.254.835.000	70.840.000	603.500.000	24.929.175.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm do góp vốn	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**24.254.835.000**	**70.840.000**	**603.500.000**	**24.929.175.000**
Khấu hao				
Số đầu kỳ	78.197.810	70.840.000	586.650.000	735.687.810
Khấu hao trong kỳ	589.193.739	-	16.850.000	606.043.739
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**667.391.549**	**70.840.000**	**603.500.000**	**1.341.731.549**
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	24.176.637.190	-	16.850.000	24.193.487.190
Số cuối kỳ	**23.587.443.451**	**-**	**-**	**23.587.443.451**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

	30/09/2026	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	82.246.685.207	32.439.453.859
Chi phí các dự án khác	522.222.219	495.555.553
Cộng	**180.829.844.786**	**130.995.946.772**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty CP DHC Services (bên liên quan)	859.838.353	1.132.082.353
Công ty cổ phần đầu tư DHC (bên liên quan)	378.272.726	-
Công ty TNHH Inox Bảo Cường	1.182.524.252	1.774.208.809
Các đối tượng khác	15.793.692.688	9.101.351.078
Cộng	**18.214.328.019**	**12.007.642.240**

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
CÔNG TY TNHH DL TM - DU LỊCH & XD THIÊN HƯƠNG	32.208.425	4.542.350
Công ty TNHH TMDV và DL Asia	21.454.362	108.346.012
CÔNG TY TNHH QUẢNG CÁO VÀ DU LỊCH LTC	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH NAM ĐÀ THÀNH	-	37.919.000
Các đối tượng khác	355.646.294	775.665.107
Cộng	**409.309.081**	**926.472.469**

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

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

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

	Số đầu kỳ		Số phải nộp	Số thực nộp	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải trả	trong kỳ	trong kỳ	Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	-	-	5.900.349.515	1.410.502.735	-	4.489.846.780
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	19.845.210	498.163.603	475.122.857	-	42.885.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.690.575	-	-	-	73.690.575	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.158.159	589.321.046	471.478.088	-	168.001.117
Thuế tài nguyên	-	6.499.000	81.756.920	79.465.920	-	8.790.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.172.970	-	774.162.823	774.162.823	3.172.970	-
Thuế nhà thầu	-	9.142.123	106.981.100	107.121.070	-	9.002.153
Phí và lệ phí	-	-	387.403.000	387.403.000	-	-
Cộng	**76.863.545**	**85.644.492**	**8.338.138.007**	**3.705.256.493**	**76.863.545**	**4.718.526.006**

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	999.602.739	450.125.603
Chi phí mua dịch vụ quảng cáo	-	347.622.918
Cộng	**999.602.739**	**797.748.521**

18. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty TNHH DV QC và Xây Dựng Ánh Dương	12.311.100	1.880.240
Các khoản phải trả khác	1.367.737.851	1.335.033.743
Cộng	**1.380.048.951**	**1.336.913.983**

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

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	19.999.876.547	19.835.327.663	25.868.485.082	13.966.719.128
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng (*)	*19.999.876.547*	*19.835.327.663*	*25.868.485.082*	*13.966.719.128*
Vay dài hạn đến hạn trả	18.183.000.000	25.802.250.000	14.354.250.000	29.631.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng	*18.183.000.000*	*25.802.250.000*	*14.354.250.000*	*29.631.000.000*
Cộng	**38.182.876.547**	**45.637.577.663**	**40.222.735.082**	**43.597.719.128**

(*) 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	124.170.000.000	63.119.250.000	192.418.500.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh bắc Đà Nẵng(1)	*111.602.750.000*	*80.170.000.000*	*14.354.250.000*	*177.418.500.000*
- 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*	*4.000.000.000*	*15.515.000.000*	-
- 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*	*25.000.000.000*	*27.550.000.000*	-
Cộng	**131.367.750.000**	**124.170.000.000**	**63.119.250.000**	**192.418.500.000**
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	18.183.000.000			29.631.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**113.184.750.000**			**162.787.500.000**

(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.

(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

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

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

phụ lục kèm theo; Lãi suất vay được điều chỉnh theo từng phụ lục; Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư … và các hoạt động khác.

20. Thuế thu nhập hoãn lãi phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	4.156.363.261	4.123.655.577
Cộng	**4.156.363.261**	**4.123.655.577**

21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	**471.000.000.000**	**159.593.400.000**	**(46.158.771.296)**	**584.434.628.704**
Tăng trong năm	112.997.560.000	-	18.544.858.852	131.542.418.852
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**	**(27.613.912.444)**	**602.902.487.556**
Số dư tại 01/01/2026	**583.997.560.000**	**46.518.840.000**	**(27.613.912.444)**	**602.902.487.556**
Tăng trong năm	-	-	37.465.412.699	37.465.412.699
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**583.997.560.000**	**46.518.840.000**	**9.851.500.255**	**640.367.900.255**

b. Cổ phiếu

	30/09/2026 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 HỢP NHẤT(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

	30/09/2026	01/01/2026
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(27.613.912.444)	(46.158.771.296)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đến cuối kỳ này	37.465.412.699	18.544.858.852
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**9.851.500.255**	**(27.613.912.444)**

22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	82.086.075.398	79.191.227.271
Cộng	**82.086.075.398**	**79.191.227.271**

23. Giá vốn hàng bán

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Giá vốn đã cung cấp	43.567.265.453	38.979.259.325
Cộng	**43.567.265.453**	**38.979.259.325**

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	354.522.127	7.954.779
Cộng	**354.522.127**	**7.954.779**

25. Chi phí tài chính

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025

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

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

Chi phí lãi vay	3.423.032.479	1.691.871.539
Cộng	**3.423.032.479**	**1.691.871.539**

26. Chi phí bán hàng

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí nhân viên bán hàng	1.819.951.269	1.443.500.950
Chi phí vật liệu bán hàng	29.981.561	40.230.624
Chi phí dụng cụ đồ dùng	7.861.572	151.223.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.711.838.745	2.544.396.490
Chi phí bằng tiền khác	57.107.815	175.103.900
Cộng	**6.626.740.962**	**4.354.455.214**

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	2.265.172.614	2.136.772.793
Chi phí đồ dùng văn phòng	83.916.240	10.390.085
Chi phí khấu hao TSCĐ	195.922.687	14.124.968
Chi phí thuế, lệ phí và phí các loại	256.166.650	254.223.889
Chi phí dịch vụ mua ngoài	590.079.506	278.890.299
Các khoản khác	483.954.297	278.290.467
Cộng	**3.875.211.994**	**2.972.692.501**

28. Thu nhập khác

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025

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

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

Các khoản thu nhập khác	281.380.835	397.338.705
Cộng	**281.380.835**	**397.338.705**

29. Chi phí khác

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Các khoản khác	384.790.291	811.736.161
Cộng	**384.790.291**	**811.736.161**

30. Báo cáo bộ phận

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

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

31. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ

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

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

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
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	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
Công ty CP Đầu tư DHC	Thuê văn phòng	630.000.000	630.000.000
	Thuê xe	299.999.997	274.019.358
Công ty CP DHC Sông Hàn	Thi công công trình	11.595.061.813	21.832.720.742
	Thuê xe, ca máy	1.410.050.050	1.348.061.819
Công ty CP DHC Services	Sử dụng dịch vụ	3.931.200.000	3.043.870.000
	Cung cấp dịch vụ	825.025.587	864.622.157
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Mua hàng hoá	1.157.001.972	190.118.518
	Cung cấp dịch vụ	34.181.822	29.246.708
Công ty TNHH An Hưng Phú	Mua hàng hoá	64.600.000	-
Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC	Góp vốn	19.950.000.000	-
Bà Lê Thị Thanh Nga	Lãi vay	172.975.341	203.441.095
	Trả lãi vay	241.534.245	216.854.794

c. Số dư với các bên liên quan

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

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

Bên liên quan	Nội dung	30/09/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư DHC	Phải trả về cung cấp dịch vụ	378.272.726	-
Công ty CP DHC Sông Hàn	Trả trước về cung cấp dịch vụ	17.849.089.802	7.147.610.615
Công ty CP DHC Services	Phải trả về cung cấp dịch vụ	859.838.353	1.132.082.353
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Trả trước về mua hàng	5.223.866.240	-
	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	15.000.000	6.000.000
Bà Trần Thị Hương	Tạm ứng	60.000.000	1.300.000.000
Ông Phạm Khắc Dương	Tạm ứng	-	2.394.976.000
Ông Đặng Công Thành	Tạm ứng	-	377.000.000
Bà Lê Thị Thanh Nga	Nợ gốc vay	-	3.400.000.000
	Lãi vay phải trả	-	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	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	427.730.770	393.880.001
Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Phạm Khắc Dương	Thành viên HĐQT, Giám đốc	435.763.917	400.254.302
Ông Hồ Phòng	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc	350.450.841	321.369.404
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc	313.356.395	277.090.253
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán trưởng	278.805.240	256.429.898
Ông Nguyễn Văn Thành	Trưởng Ban kiểm soát	-	-
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên Ban kiểm soát	146.565.000	139.415.000
Bà Trần Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát	-	-

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

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

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

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

33. Số liệu so sánh

Số liệu tình hình tài chính là số liệu tại thời điểm 30/09/2026 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 27 tháng 10 năm 2026