



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DHC SUỐI ĐÔI**
Báo cáo tài chính hợp nhất
giữa niên độ
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	1 - 4
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	
• Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 37



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

Chủ tịch Hội đồng quản trị Ban Giám đốc Công ty Cổ phần DHC Suối Đôi công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần DHC Suối Đôi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401585934 ngày 07/02/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Đà Nẵng cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 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.

Vốn điều lệ: 583.997.560.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 30/06/2026: 583.997.560.000 đồng.

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

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Thôn Phú Túc, Xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0236. 3561575
- Fax: (84) 0236. 3561545
- Website: www.dhcgroup.vn

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

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

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động quán bar, vũ trường);
- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thu và khu bảo tồn tự nhiên;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp thoát nước và xử lý nước thải;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và 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;

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

- 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);
- 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.

Nhân sự

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ kế toán và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này gồm có:

Hội đồng quản trị

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

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

- | | | |
|-----------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Hồ Phòng | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 25/06/2024 |
| • Bà Phạm Lê Thị Lan Phương | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 25/06/2024 |

Ban Kiểm soát

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

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-----------------------|----------------------|------------------------------|
| • Ông Phạm Khắc Dương | Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 01/06/2021 |
| • Ông Đặng Công Thành | Phó Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 12/01/2023 |
| • Ông Võ Ngọc Hòa | Phó Giám đốc dịch vụ | Bổ nhiệm ngày 23/12/2023 |
| • Ông Đỗ Hữu Hùng | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 21/06/2022 |

Kiểm toán độc lập

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

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 08 năm 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

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

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

Số: 897/2026/BCSX-AAC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ lập ngày 21/08/2026 của Công ty Cổ phần DHC Suối Đồi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 6 đến trang 37, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 “Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện”.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, chúng tôi không thấy có vấn đề gì để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc

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

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 08 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT - BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		52.727.802.736	31.609.939.018
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	15.997.914.141	7.023.911.683
1. Tiền	111		15.997.914.141	7.023.911.683
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		19.843.834.247	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	19.843.834.247	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.022.591.368	16.216.408.879
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	366.880.600	158.575.564
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.889.993.316	8.666.209.720
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	3.765.717.452	7.391.623.595
IV. Hàng tồn kho	140	10	5.970.259.207	5.394.246.688
1. Hàng tồn kho	141		5.970.259.207	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		4.893.203.773	2.975.371.768
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11.a	4.815.181.636	849.603.785
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.158.592	2.048.904.438
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	16	76.863.545	76.863.545
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		763.482.988.411	747.343.326.390
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		510.290.154.909	525.089.924.851
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	486.506.313.545	500.896.437.661
- Nguyên giá	222		725.863.016.544	725.238.016.544
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(239.356.702.999)	(224.341.578.883)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	23.783.841.364	24.193.487.190
- Nguyên giá	228		24.929.175.000	24.929.175.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.145.333.636)	(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		174.819.536.404	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	14	174.819.536.404	130.995.946.772
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		78.373.297.098	91.257.454.767
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11.b	78.373.297.098	90.997.754.767
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	259.700.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		816.210.791.147	778.953.265.408

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		200.826.071.506	176.050.777.852
I. Nợ ngắn hạn	310		72.251.214.812	58.742.372.275
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	22.277.134.892	12.007.642.240
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.747.095.348	926.472.469
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	1.671.655.488	85.644.492
4. Phải trả người lao động	315		5.015.490.835	4.106.574.023
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	1.720.431.019	797.748.521
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	1.298.500.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	1.321.079.567	1.336.913.983
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19.a	38.498.327.663	38.182.876.547
II. Nợ dài hạn	330		128.574.856.694	117.308.405.577
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19.b	124.280.250.000	113.184.750.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	20	4.294.606.694	4.123.655.577
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		615.384.719.641	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	412	21	46.518.840.000	46.518.840.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	21	(15.131.680.359)	(27.613.912.444)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	21	(27.613.912.444)	(46.158.771.296)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	21	12.482.232.085	18.544.858.852
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		816.210.791.147	778.953.265.408

Giám đốc



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu



Đỗ Hữu Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	23	104.692.017.247	95.831.329.085
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	10		104.692.017.247	95.831.329.085
4. Giá vốn hàng bán	11	24	74.121.781.526	62.763.755.369
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		30.570.235.721	33.067.573.716
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	398.927.367	4.949.323
8. Chi phí tài chính	23	26	6.735.393.048	3.950.897.622
Trong đó: Chi phí đi vay	24		6.735.393.048	3.942.760.122
9. Chi phí bán hàng	25	27	4.425.278.316	5.913.519.987
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	6.918.106.967	5.840.026.560
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.890.384.757	17.368.078.870
13. Thu nhập khác	31	29	723.643.281	321.584.584
14. Chi phí khác	32	30	701.144.836	279.894.101
15. Lợi nhuận khác	40		22.498.445	41.690.483
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.912.883.202	17.409.769.353
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		430.651.117	911.055.303
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		12.482.232.085	16.498.714.050
20. LNST của cổ đông công ty mẹ	61		12.482.232.085	16.498.714.050
21. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	214	283
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	214	283

Giám đốc

Phạm Khắc Dương
Đà Nẵng, ngày 21 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng

Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu

Đỗ Hữu Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán thúc ngày 30/06/2026

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo TT số 43/2026/TT – BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.912.883.202	17.409.769.353
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định và BĐSĐT	02	12, 13	15.424.769.942	15.067.513.602
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	25	(393.834.247)	-
- Chi phí đi vay	06		6.735.393.048	3.942.760.122
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		34.679.211.945	36.420.043.077
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.399.964.742	1.571.186.716
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	10	(576.012.519)	(1.224.547.602)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.405.365.180	8.918.975.760
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	11	(14.501.252.187)	(2.614.856.823)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.465.087.632)	(3.992.312.909)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		29.942.189.529	39.078.488.219
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	12,13,14	(12.929.138.187)	(28.241.326.850)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	6	(23.250.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	6	3.800.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(32.379.138.187)	(28.241.326.850)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	19	67.205.327.663	36.087.110.119
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	19	(55.794.376.547)	(49.231.315.282)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.410.951.116	(13.144.205.163)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		8.974.002.458	(2.307.043.794)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	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	5	15.997.914.141	18.115.466.144

Giám đốc

Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng


Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu


Phạm Khắc Dương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành
và cần được đọc đồng thời với 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 khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ sách, báo, ấn phẩm định kỳ;

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 Báo cáo tài chính)

- Điều hành tua du lịch;
- Đại lý du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Kinh doanh vận tải khách theo tuyến cố định;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng (Địa điểm sản xuất ngoài thành phố Đà Nẵng);
- Chuẩn bị mặt bằng;
- 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: 158 Bùi Tá Hán, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng

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

1.6. Số lượng người lao động: Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 403 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.

Trừ các trường hợp Thông tư số 43/2026/TT-BTC quy định hồi tố, các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được Công ty áp dụng phi hồi tố. Các thay đổi trọng yếu trong chính sách kế

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 Báo cáo tài chính)

toán Công ty và ảnh hưởng đối với Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh sau của Báo cáo tài chính hợp nhất:

Chi phí đi vay (thuyết minh số 4.14)

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 giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 (bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc vào ngày 30/06/2026).

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.

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 năm 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

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 Báo cáo tài chính)

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

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

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 Báo cáo tài chính)

hiếm 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,...

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, Công ty ước tính mức trích dự phòng dựa trên phân tích tuổi nợ cụ thể như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

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.

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:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	5 - 10

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 Báo cáo tài chính)

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.

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

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.

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 Báo cáo tài chính)

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.

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 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 hóa trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 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.

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 Báo cáo tài chính)*

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***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.

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 Báo cáo tài chính)

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

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 30/06/2026, hoạt động này

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 Báo cáo tài chính)

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.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền không bị hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	73.030.000	192.197.198
Tiền gửi không kỳ hạn	15.924.884.141	6.831.714.485
- Tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	15.919.355.842	6.769.376.898
- Tại các tổ chức khác	5.528.299	62.337.587
Cộng	15.997.914.141	7.023.911.683

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cho vay	19.843.834.247	19.843.834.247	-	-	-	-
- Ông Trần Duy Long (1)	16.538.952.055	16.538.952.055	-	-	-	-
- Ông Vũ Văn Hường (2)	3.304.882.192	3.304.882.192	-	-	-	-
Cộng	19.843.834.247	19.843.834.247	-	-	-	-

- Công ty con cho ông Trần Duy Long vay theo hợp đồng cho vay số 001/2026/HĐVV/NTDHC-TD ngày 03/02/2026, với tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 19.950.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất cho vay 5%/năm.
- Công ty con cho ông Vũ Văn Hường vay theo hợp đồng cho vay số 001/2026/HĐVV/NTDHC-TD ngày 02/06/2026, với tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 3.300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay 6%/năm.

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 Báo cáo tài chính)

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Bà Lê Thị Huyền Anh	162.000.000	-	-	-
Hộ kinh doanh Hoàng Giang	150.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	54.880.600	-	158.575.564	-
Cộng	366.880.600	-	158.575.564	-

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH XD và Thương Mại V	420.000.000	-	420.000.000	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu và Dịch vụ	306.012.000	-	-	-
Bà Lê Thị Ngọc Lài	400.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	763.981.316	-	8.246.209.720	-
Cộng	1.889.993.316	-	8.666.209.720	-

9. Phải thu khác ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Tạm ứng	83.750.000	-	4.098.653.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.149.716.000	-	3.149.040.357	-
- Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng (*)	2.990.073.594	-	2.990.073.594	-
- Các đối tượng khác	159.642.406	-	158.966.763	-
Phải thu khác	532.251.452	-	143.930.238	-
Cộng	3.765.717.452	-	7.391.623.595	-

(*) Ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường dự án "Đầu tư khai thác nước khoáng tại lỗ khoan NĐ1 thuộc mỏ nước khoáng Ngầm Đôi, xã Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

10. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.803.436.819	-	4.580.161.064	-
Công cụ, dụng cụ	265.695.260	-	120.608.517	-
Hàng hóa	901.127.128	-	693.477.107	-
Cộng	5.970.259.207	-	5.394.246.688	-

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 Báo cáo tài chính)

Không có hàng tồn kho dùng để cầm cố, thế chấp các khoản nợ phải trả tại ngày 30/06/2026.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất, chậm tiêu thụ tại ngày 30/06/2026.

11. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	11.033.551	49.651.612
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	363.087.198	698.844.247
Chi phí quảng cáo chờ phân bổ	4.319.501.329	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	121.559.558	101.107.926
Cộng	4.815.181.636	849.603.785

b. Dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	9.590.129.358	10.966.120.244
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 (*)	2.600.639.531	2.643.272.963
Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng - Giai đoạn 1 mở rộng (**)	2.965.872.700	3.001.606.108
Chi phí sửa chữa, tôn tạo	63.216.655.509	74.386.755.452
Cộng	78.373.297.098	90.997.754.767

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

(**) Chi phí giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng, trồng rừng cho Dự án Công viên Suối khoáng nóng Núi Thần Tài giai đoạn 1 - Khu liên kết mở rộng được phân bổ thời gian được giao đất (50 năm).

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 Báo cáo tài chính)

12. 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 dư 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
Mua trong kỳ	-	130.000.000	495.000.000	-	-	625.000.000
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	650.312.572.424	50.900.363.887	22.374.707.441	934.027.337	1.341.345.455	725.863.016.544
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	180.737.382.620	30.081.896.896	12.627.206.786	611.237.551	283.855.030	224.341.578.883
Khấu hao trong kỳ	11.685.088.258	2.224.762.134	996.460.088	22.261.362	86.552.274	15.015.124.116
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	192.422.470.878	32.306.659.030	13.623.666.874	633.498.913	370.407.304	239.356.702.999
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	469.575.189.804	20.688.466.991	9.252.500.655	322.789.786	-	500.896.437.661
Số dư cuối kỳ	457.890.101.546	18.593.704.857	8.751.040.567	300.528.424	970.938.151	486.506.313.545

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 49.108.418.182 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 474.025.959.971 đồng.

- Danh mục các tài sản chiếm tỷ trọng lớn trong tổng TSCĐ hữu hình đang hiện hữu:

Tên tài sản	30/06/2026			01/01/2026		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hạ tầng khu du lịch Núi Thần Tài giai đoạn I	235.954.965.897	68.707.259.358	167.247.706.539	235.954.965.897	65.339.855.868	170.615.110.029
Hạ tầng khu du lịch Núi Thần Tài giai đoạn 1 mở rộng	88.934.163.689	23.161.552.108	65.772.611.581	88.934.163.689	21.892.627.126	67.041.536.563
Hạ tầng khu game bunn	43.672.808.296	9.358.458.930	34.314.349.366	43.672.808.296	8.734.561.668	34.938.246.628
Hồ cảnh quan	29.826.252.412	1.318.222.259	28.508.030.153	29.826.252.412	879.600.899	28.946.651.513
Cảnh quan sân vườn mở rộng	34.157.380.893	1.509.643.893	32.647.737.000	34.157.380.893	1.007.329.467	33.150.051.426

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 Báo cáo tài chính)

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Website	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	24.254.835.000	70.840.000	603.500.000	24.929.175.000
Mua trong kỳ	-	-	-	-
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	24.254.835.000	70.840.000	603.500.000	24.929.175.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	78.197.810	70.840.000	586.650.000	735.687.810
Khấu hao trong kỳ	392.795.826	-	16.850.000	409.645.826
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	470.993.636	70.840.000	603.500.000	1.145.333.636
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	24.176.637.190	-	16.850.000	24.193.487.190
Số dư cuối kỳ	23.783.841.364	-	-	23.783.841.364

(*) Danh mục quyền sử dụng đất gồm:

Quyền sử dụng đất tại đường ĐT 604, Xã Hòa Vang, Đà Nẵng với diện tích 728m² có nguyên giá là 254.835.000 đồng, thời hạn sử dụng đến ngày 11/01/2057, do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp theo Giấy chứng nhận số DC 890666 ngày 31/12/2021, đã được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đà Nẵng. Nguyên giá của Quyền sử dụng đất này là 254.835.000 đồng. Giá trị còn lại của Quyền sử dụng đất thế chấp cho khoản vay là 200.682.588 đồng.

Quyền sử dụng đất tại thôn Phú Túc, xã Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với diện tích 20.984,7 m² có thời hạn sử dụng đến tháng 8/2051 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp theo giấy chứng nhận số CTs 210172 ngày 23/10/2020.

Quyền sử dụng đất tại thôn Phú Túc, xã Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với diện tích 400 m² có thời hạn sử dụng lâu dài do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp theo giấy chứng nhận số CTs 204052 ngày 15/05/2020.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 674.340.000 đồng.
- Danh mục các tài sản chiếm 10% tổng TSCĐ vô hình đang hiện hữu:

Tên tài sản	30/06/2026			01/01/2026		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CTs 210172	20.000.000.000	416.841.224	19.583.158.776	20.000.000.000	27.230.834	19.972.769.166
Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CTs 204052	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000	-	-
Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số DC 890666	254.835.000	54.152.412	-	254.835.000	50.966.976	-

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 Báo cáo tài chính)

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản dở dang	174.819.536.404	174.819.536.404	130.995.946.772	130.995.946.772
- Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài - Giai đoạn 2 - Khu liên kết mở rộng	98.060.937.360	98.060.937.360	98.060.937.360	98.060.937.360
- Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài - Giai đoạn mở rộng	76.263.043.491	76.263.043.491	32.439.453.859	32.439.453.859
- Chi phí khác	495.555.553	495.555.553	495.555.553	495.555.553
Cộng	174.819.536.404	174.819.536.404	130.995.946.772	130.995.946.772

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty CP Đức Việt Trading	3.146.091.300	135.393.150
Công ty TNHH TM tổng hợp Bảo Nhi	1.813.470.074	342.640.371
Công ty TNHH Ngọc Khánh Vinh	1.716.226.232	304.134.169
Công ty TNHH Inox Bảo Cường	1.769.276.976	1.774.208.809
Các đối tượng khác	13.832.070.310	9.451.265.741
Cộng	22.277.134.892	12.007.642.240

Phải trả người bán là các bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty CP DHC Services	1.264.400.753	1.132.082.353
Công ty CP DHC Sông Hàn	276.911.103	-
Công ty CP Đầu tư DHC	66.775.850	-
Công ty CP Gốm sứ DHC	32.340.431	-

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 Báo cáo tài chính)

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

	01/01/2026		Phải nộp trong kỳ	Thực nộp trong kỳ	30/06/2026	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.396.702.735	-	-	1.396.702.735
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	19.845.210	263.785.700	199.904.266	-	83.726.644
Thuế TNDN	73.690.575	-	-	-	73.690.575	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.158.159	350.955.851	233.689.649	-	167.424.361
Thuế tài nguyên	-	6.499.000	52.792.120	48.776.120	-	10.515.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.172.970	-	426.371.011	426.371.011	3.172.970	-
Các loại thuế khác	-	9.142.123	98.232.213	94.087.588	-	13.286.748
Cộng	76.863.545	85.644.492	2.588.839.630	1.002.828.634	76.863.545	1.671.655.488

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

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	1.720.431.019	450.125.603
Các khoản trích trước khác	-	347.622.918
Cộng	1.720.431.019	797.748.521

18. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn	945.190.387	1.035.285.187
Phải trả khác	375.889.180	301.628.796
Cộng	1.321.079.567	1.336.913.983

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	19.999.876.547	19.835.327.663
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng (*)	19.999.876.547	19.835.327.663	19.999.876.547	19.835.327.663
Vay dài hạn đến hạn trả	18.183.000.000	9.811.500.000	9.331.500.000	18.663.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng	18.183.000.000	9.811.500.000	9.331.500.000	18.663.000.000
Cộng	38.182.876.547	29.646.827.663	29.331.376.547	38.498.327.663

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 Báo cáo tài chính)

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

b. Dài hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay dài hạn	131.367.750.000	47.370.000.000	35.794.500.000	142.943.250.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng (1)	111.602.750.000	3.370.000.000	9.331.500.000	105.641.250.000
- Bà Lê Thị Thanh Nga (2)	3.400.000.000			3.400.000.000
- Bà Lê Thị Thanh Xuân (2)	2.300.000.000	-	-	2.300.000.000
- Bà Phạm Phương Linh (2)	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
- Ông Trần Duy Long (2)	2.550.000.000	25.000.000.000	10.948.000.000	16.602.000.000
- Ông Vũ Văn Hường (2)	11.515.000.000	4.000.000.000	15.515.000.000	-
Cộng	131.367.750.000	47.370.000.000	35.794.500.000	142.943.250.000
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	18.183.000.000			18.663.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	113.184.750.000			124.280.250.000

1. Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đà Nẵng theo các hợp đồng cho vay:

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

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

Tài sản đảm bảo các khoản vay trên gồm:

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

2. Là khoản vay dài hạn các cá nhân theo nhiều hợp đồng vay vốn phát sinh trong năm 2024, 2025 và 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.

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 Báo cáo tài chính)

c. Các khoản vay với bên liên quan

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay dài hạn	3.400.000.000	-	-	3.400.000.000
- Bà Lê Thị Thanh Nga	3.400.000.000			3.400.000.000

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.283.675.898	4.118.152.886
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (do hợp nhất kinh doanh)	10.930.796	5.502.691
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4.294.606.694	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/(giảm) vốn trong kỳ	112.997.560.000	(113.074.560.000)	-	(77.000.000)
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	18.544.858.852	18.544.858.852
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
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
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	12.482.232.085	12.482.232.085
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2026	583.997.560.000	46.518.840.000	(15.131.680.359)	615.384.719.641

b. Chi tiết vốn của chủ sở hữu

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty CP Đầu tư DHC	104.800.000.000	104.800.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	479.197.560.000	479.197.560.000
Cộng	583.997.560.000	583.997.560.000

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 Báo cáo tài chính)

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	6 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	583.997.560.000	471.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	112.997.560.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	583.997.560.000	583.997.560.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2026 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, cổ phiếu mua lại của chính mình)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
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: 10.000 VND		

e. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	6 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(27.613.912.444)	(46.158.771.296)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	12.482.232.085	18.544.858.852
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	(15.131.680.359)	(27.613.912.444)

22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

a. Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất như sau:

- Thuê 10.000 m² đất tại xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 137 ngày 06/04/2015 với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng. Thời gian thuê đến ngày 11/01/2057. Mục đích sử dụng: đầu tư khu du lịch sinh thái Suối Đôi và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Hình thức thanh toán: thuê đất trả tiền hàng năm.

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 Báo cáo tài chính)

- Thuê 155.011,3 m² đất tại xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng số 06 ngày 15/01/2016 với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng. Thời gian thuê đến ngày 08/03/2060. Mục đích sử dụng: thương mại, dịch vụ. Hình thức thanh toán: thuê đất trả tiền hàng năm.
- Nhà nước giao 728 m² đất tại xã Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng, thời gian thuê đến ngày 11/01/2057. Mục đích sử dụng: thương mại, dịch vụ. Hình thức thanh toán: thuê đất trả tiền hàng năm.

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

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

b. Tài sản của doanh nghiệp sử dụng cầm cố, thế chấp

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

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a. Doanh thu

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	104.692.017.247	95.831.329.085
Cộng	104.692.017.247	95.831.329.085

b. Doanh thu từ các bên liên quan

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	642.923.655	410.154.585
- Công ty CP DHC Servcis	622.378.198	410.154.585
- Công ty CP Gốm sứ DHC	20.545.457	-

24. Giá vốn hàng bán

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ	74.121.781.526	62.763.755.369
Cộng	74.121.781.526	62.763.755.369

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 Báo cáo tài chính)

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	398.927.367	4.949.323
Cộng	398.927.367	4.949.323

26. Chi phí tài chính

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	6.735.393.048	3.942.760.122
Chi phí tài chính khác	-	8.137.500
Cộng	6.735.393.048	3.950.897.622

27. Chi phí bán hàng

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên bán hàng	3.087.390.168	2.316.242.821
Chi phí vật liệu bán hàng	87.340.071	66.178.859
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.216.003.918	3.345.711.928
Chi phí bằng tiền khác	34.544.159	185.386.379
Cộng	4.425.278.316	5.913.519.987

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	4.764.439.683	4.003.054.119
Chi phí đồ dùng văn phòng	142.194.383	56.341.951
Chi phí khấu hao TSCĐ	409.645.826	28.460.436
Chi phí thuế, lệ phí và phí các loại	380.099.562	337.585.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.088.668.219	1.209.362.807
Các khoản khác	133.059.294	205.222.148
Cộng	6.918.106.967	5.840.026.560

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 Báo cáo tài chính)

29. Thu nhập khác

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Thu nhập về tiền điện của các kiot	202.968.205	201.464.982
Các khoản thu nhập khác	520.675.076	120.119.602
Cộng	723.643.281	321.584.584

30. Chi phí khác

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí tiền điện	202.968.205	201.464.982
Các khoản khác	498.176.631	78.429.119
Cộng	701.144.836	279.894.101

31. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.912.883.202	17.409.769.353
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(5.336.980.567)	(11.295.065.701)
- Điều chỉnh tăng	455.495.135	234.420.999
- Điều chỉnh giảm	5.792.475.702	11.529.486.700
- <i>Chênh lệch tạm thời</i>	827.615.050	3.427.324.518
- <i>Chi phí lãi vay được trừ</i>	3.666.360.652	6.974.210.182
- <i>Doanh thu đã tính thuế năm trước</i>	1.298.500.000	1.127.952.000
Tổng thu nhập chịu thuế	7.575.902.635	6.114.703.652
<i>Chuyển lỗ các năm trước</i>	(7.575.902.635)	(6.114.703.652)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

32. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.482.232.085	16.498.714.050
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
- <i>Điều chỉnh tăng</i>	-	-
- <i>Điều chỉnh giảm</i>	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.482.232.085	16.498.714.050
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	58.399.756	58.399.756
Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	214	283

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 Báo cáo tài chính)

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.729.977.094	14.005.468.231
Chi phí nhân công	28.284.082.107	23.517.951.306
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.424.769.942	15.067.513.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.725.970.369	16.672.299.405
Chi phí khác bằng tiền	5.300.367.296	5.254.069.371
Chi phí trích lập dự phòng	-	-
Cộng	85.465.166.809	74.517.301.916

34. Quản lý rủi ro

a) Quản lý rủi ro vốn

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

b) Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Quản lý rủi ro về lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Quản lý rủi ro tín dụng

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

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 Báo cáo tài chính)

hợp đồng và khả năng thu hồi nợ tốt, do đó Ban điều hành cho rằng Công ty không có rủi ro tín dụng trọng yếu với khách hàng.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

30/06/2026	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	22.277.134.892	-	22.277.134.892
Chi phí phải trả	1.720.431.019	-	1.720.431.019
Vay và nợ thuê tài chính	38.498.327.663	124.280.250.000	162.778.577.663
Phải trả khác	375.889.180	-	375.889.180
Cộng	62.871.782.754	124.280.250.000	187.152.032.754

01/01/2026	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	12.007.642.240	-	12.007.642.240
Chi phí phải trả	797.748.521	-	797.748.521
Vay và nợ thuê tài chính	38.182.876.547	113.184.750.000	151.367.626.547
Phải trả khác	301.628.796	-	301.628.796
Cộng	51.289.896.104	113.184.750.000	164.474.646.104

Ban điều hành cho rằng Công ty hiện đang có rủi ro thanh khoản trong ngắn hạn nhưng tin tưởng rằng Công ty tin rằng Công ty có thể tại ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

30/06/2026	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.997.914.141	-	15.997.914.141
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.843.834.247	-	19.843.834.247
Phải thu khách hàng	366.880.600	-	366.880.600
Phải thu khác	3.681.967.452	-	3.681.967.452
Cộng	39.890.596.440	-	39.890.596.440

01/01/2026	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.023.911.683	-	7.023.911.683
Phải thu khách hàng	158.575.564	-	158.575.564
Phải thu khác	3.292.970.595	-	3.292.970.595
Cộng	10.475.457.842	-	10.475.457.842

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 Báo cáo tài chính)

35. 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.

36. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã thuyết minh ở các phần trên)

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư DHC	Công ty đầu tư
Công ty CP DHC Sông Hàn	Có người liên quan là người quản lý, điều hành doanh nghiệp
Công ty CP DHC Services	Có người liên quan là người quản lý, điều hành doanh nghiệp
Công ty TNHH MTV Nông trường DHC	Công ty con
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Công ty con của Công ty CP Đầu tư DHC
Công ty TNHH An Hưng Phú	Công ty con của Công ty CP 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
	Chồng bà Trần Thị Hương
Ông Phạm Khắc Dương	Thành viên HĐQT, Giám đốc
Ông Hồ Phòng	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Phạm Lê Thị Lan Phương	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Văn Thành	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Trần Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc
Ông Võ Ngọc Hoà	Phó Giám đốc
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán trưởng
Bà Lê Thị Thanh Nga	Chị ruột ông Lê Minh Đức

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 Báo cáo tài chính)

b. Những giao dịch với bên liên quan trong kỳ

	Giao dịch	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Công ty CP Đầu tư DHC	Thuê văn phòng	420.000.000	420.000.000
	Thuê TSCĐ, CCDC, thuê xe	163.636.362	163.636.362
Công ty CP DHC Sông Hàn	Thi công công trình	11.595.061.813	16.666.759.138
	Thuê xe, ca máy	780.421.259	895.974.546
Công ty CP DHC Services	Sử dụng dịch vụ	2.490.980.000	2.219.600.000
Công ty CP Gốm Sứ DHC	Mua hàng hoá	430.942.594	8.775.926
Công ty TNHH MTV Nông Trường DHC	Góp vốn	19.950.000.000	-
Bà Lê Thị Thanh Nga	Lãi vay	134.882.191	134.882.191
	Trả lãi vay	135.627.397	149.041.096

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

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

Giao dịch	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Hội đồng quản trị			
Bà Trần Thị Hương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	274.104.616	256.739.616
Ban Giám đốc và Kế toán trưởng			
Ông Phạm Khắc Dương	Giám đốc	277.808.077	259.194.231
Ông Đặng Công Thành	Phó Giám đốc	223.574.616	208.257.991
Ông Võ Ngọc Hòa	Phó Giám đốc	204.714.087	183.022.388
Ông Đỗ Hữu Hùng	Kế toán trưởng	180.232.533	164.149.000
Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Trần Quỳnh Phương	Thành viên Ban kiểm soát	95.578.077	91.028.077

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 Báo cáo tài chính)

38. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025. Các báo cáo tài chính này đã được kiểm toán và soát xét bởi AAC. Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại để được phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính về chế độ kế toán doanh nghiệp như sau:

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	Mã số	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2025
		Trình bày lại VND	VND
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	-	(4.949.323)
Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	4.949.323

Giám đốc



Phạm Khắc Dương

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



Đỗ Hữu Hùng

Người lập biểu



Đỗ Hữu Hùng