

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

**Báo cáo tài chính riêng**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**Đã được kiểm toán**



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

---

### MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 – 37



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt sau đây gọi tắt là (“Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025.

**KHÁI QUÁT**

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công Ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

Trụ sở chính của Công ty tại: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

**Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính riêng**

Ngày 16/01/2026, Hội Đồng Quản Trị đã thông qua nghị quyết số 02/NQ/HĐQT-DLR theo đó thông qua nội dung điều chỉnh phương án chi tiết chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến phát hành trong Quý I năm 2026, ngay sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Đinh Thanh Tâm	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng	Thành viên	Từ ngày 14/11/2025
Ông Phạm Văn Dương	Thành viên	Đến ngày 09/10/2025
Ông Nguyễn Hữu Quốc	Thành viên	
Ông Lê Đình Chí Linh	Thành viên	Đến ngày 30/09/2025
Ông Lưu Thùy Dương	Thành viên	

**Ban Tổng Giám đốc và Kế Toán trưởng**

Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng giám đốc	
Ông Lê Việt Lưu	Kế toán trưởng	Từ ngày 01/10/2025
Bà Cao Thị Hoa	Kế toán trưởng	Đến ngày 01/10/2025



Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

Thành viên

Tổng Giám đốc

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026



Số: 08.12.2.1/25/BCTC/NVA

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi : Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 26/03/2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, một số khoản nợ phải trả người bán chưa được đối chiếu và xác nhận đầy đủ với số tiền 8.482.851.742 VND chiếm 88% nợ phải trả người bán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025. Ngoài ra, khoản phải trả ngắn hạn khác với số tiền: 2.442.041.481 VND chiếm 8% nợ phải trả khác là khoản phải trả các đội thi công công trình và phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng chưa được đối chiếu và xác nhận đầy đủ. Với những tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thay thế khác để xác định tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của các khoản nợ phải trả này. Do đó, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với số dư khoản nợ phải trả này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không, cũng như các ảnh hưởng có liên quan đến các chỉ tiêu khác của Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



**Công ty TNHH Kiểm toán NVA**  
**Phó Tổng Giám Đốc**

**Cao Thị Hồng Nga**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0613-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Hồng Nga**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1266-2023-152-1





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>42.295.575.241</b>	<b>34.141.442.788</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.295.011.124</b>	<b>2.682.105.565</b>
1. Tiền	111		1.286.830.124	2.673.924.565
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.008.181.000	8.181.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>3.200.000.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.200.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>13.861.366.807</b>	<b>13.923.642.957</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.275.775.896	7.073.975.896
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.870.694.719	3.892.432.571
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	11.458.573.441	11.471.672.084
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.743.677.249)	(8.514.437.594)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>17.920.724.793</b>	<b>17.219.944.862</b>
1. Hàng tồn kho	141		17.920.724.793	17.219.944.862
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.472.517</b>	<b>315.749.404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	18.472.517	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	315.749.404
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>25.910.870.211</b>	<b>28.561.281.243</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	3.000.000	3.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.943.670.376</b>	<b>12.766.275.634</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.419.141.700	9.131.605.450
- Nguyên giá	222		25.840.235.997	30.323.920.541
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.421.094.297)	(21.192.315.091)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3.524.528.676	3.634.670.184
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.014.364.183)	(1.904.222.675)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>14.494.621.964</b>	<b>15.322.732.484</b>
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.054.585.391)	(14.226.474.871)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>143.366.557</b>	<b>283.711.810</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	348.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.204.633.443)	(6.064.288.190)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>326.211.314</b>	<b>185.561.315</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	326.211.314	185.561.315
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>68.206.445.452</b>	<b>62.702.724.031</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

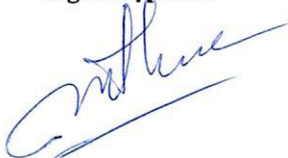
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>53.335.876.362</b>	<b>50.017.134.843</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>24.894.522.800</b>	<b>47.923.784.443</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	9.586.083.131	9.289.119.892
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.403.646.507	1.403.646.507
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	557.076.110	273.046.122
4. Phải trả người lao động	314		72.277.401	157.713.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	3.450.238.445	2.084.230.226
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	1.602.272.233	2.043.662.006
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.940.909.365	28.892.366.616
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	5.282.019.608	3.779.999.600
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>28.441.353.562</b>	<b>2.093.350.400</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	1.615.667.200	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	25.985.685.562	973.350.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	840.000.800	1.120.000.400
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>14.870.569.090</b>	<b>12.685.589.188</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>14.870.569.090</b>	<b>12.685.589.188</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.430.669.829	6.430.669.829
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	2.785.162.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	303.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(39.648.978.318)	(41.833.958.220)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(41.833.958.220)	(51.538.784.859)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.184.979.902	9.704.826.639
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>68.206.445.452</b>	<b>62.702.724.031</b>

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng



Lê Việt Lưu

Tổng Giám Đốc



Huỳnh Đức Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	11.077.779.891	11.313.273.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	11.077.779.891	11.313.273.978
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.006.291.463	6.369.158.676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.071.488.428	4.944.115.302
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	141.920.060	48.070.118
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(360.714.592)	4.492.499.901
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.498.940.155	4.562.628.712
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.848.574.812	7.774.817.499
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.725.548.268	(7.275.131.980)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.062.930.271	18.299.963.753
12. Chi phí khác	32	VI.7	821.931.593	1.320.005.134
13. Lợi nhuận khác	40		240.998.678	16.979.958.619
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.966.546.946	9.704.826.639
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	781.567.044	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.184.979.902	9.704.826.639

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026  
Người lập biểu

Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng

Lê Việt Lưu



Tổng Giám Đốc

Huỳnh Đức Hùng



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

**Năm 2025**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.966.546.946	9.704.826.639
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.369.246.190	2.537.540.157
- Các khoản dự phòng	03	(1.630.415.092)	(223.851.742)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.021.263.603)	(1.356.723.359)
- Chi phí đi vay	06	1.498.940.155	4.562.628.712
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	4.183.054.596	15.224.420.407
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(165.963.505)	326.884.278
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(700.779.931)	849.332.931
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	263.895.252	(6.502.880.891)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(159.122.516)	530.640.931
- Tiền lãi vay đã trả	13	(132.931.936)	(4.450.143.781)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	40.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.288.151.960	6.018.253.875
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(390.909.091)	(2.120.847.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.551.722.222	1.466.053.535
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.200.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	141.920.060	48.070.118
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	102.733.191	(606.723.620)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.006.020.008	4.900.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.783.999.600)	(8.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.222.020.408	(3.700.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	4.612.905.559	1.711.530.255
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	2.682.105.565	970.575.310
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	7.295.011.124	2.682.105.565

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng

Lê Việt Lưu



Huỳnh Đức Hùng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Năm 2025**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu**

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công Ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Thi công xây lắp các công trình.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Thi công xây lắp các công trình.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty là chu kỳ kinh doanh trong 12 tháng theo thực tế.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là: 10 người (tại ngày 31/12/2024 là 10 người).

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

Công ty con	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, giám sát công trình, thiết kế công trình	4.000.000.000 VND	100%	100%
Công ty liên kết	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Tư vấn thiết kế, giám sát công trình xây dựng. Thiết kế, qui hoạch.	1.200.000.000 VND	29%	29%

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

#### **6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính riêng.

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### **2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

##### **a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán...) được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được Công ty ghi nhận từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập là phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

##### **b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

c) **Đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh, liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

d) **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

e) **Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính riêng.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### **4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận 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 được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua 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.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25-30	25-30
- Máy móc, thiết bị	08	08
- Phương tiện vận tải	05-08	05-08
- Thiết bị quản lý	05	05
- Quyền sử dụng đất	49-50	49-50



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Quyền sử dụng đất	50	50
- Nhà cửa vật kiến trúc	25	25

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 10. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

##### ***Vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến tài sản này.

##### ***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được 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 như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

##### ***Các quỹ khác***

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

#### **15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

##### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### ***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản***

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

##### ***Các khoản giảm trừ doanh thu***

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (năm trước).
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

#### **17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Phản ánh những 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 cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

#### **18. Nguyên tắc ghi nhận 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, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện,



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

#### **19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### **20. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **21. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi 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, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

##### **Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu**

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **22. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT  
Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	687.392	1.423.146
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.286.142.732	2.672.501.419
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	6.008.181.000	8.181.000
Cộng	7.295.011.124	2.682.105.565

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

a1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

Cộng

Cuối năm		Đầu năm	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
3.200.000.000	3.200.000.000	-	-
3.200.000.000	3.200.000.000	-	-

b. Đầu tư tài chính dài hạn

b.1 Đầu tư vào công ty con

Tỷ lệ sở hữu	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
100%	4.000.000.000	(3.868.776.499)	131.223.501	4.000.000.000	(4.000.000.000)	-
0%	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-
b.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh						
29%	348.000.000	(335.856.944)	12.143.056	348.000.000	(64.288.190)	283.711.810
	4.348.000.000	(4.204.633.443)	143.366.557	6.348.000.000	(6.064.288.190)	283.711.810

c. Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Số dư đầu năm	(6.064.288.190)	(6.134.417.001)
Trích lập trong năm	(271.568.754)	-
Hoàn nhập trong năm	2.131.223.501	70.128.811
Số dư cuối năm	(4.204.633.443)	(6.064.288.190)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH SX TM DV Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	764.132.182	764.132.182
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	286.657.500
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc	298.758.850	298.758.850
Công Ty TNHH Tiến Cường	243.689.232	187.759.486
Hộ Kinh Doanh Phan Linh Giang	177.922.250	177.922.250
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	147.910.416	196.110.416
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Du Lịch Tân An	144.881.121	144.881.121
Các khách hàng khác	4.904.063.345	4.709.993.091
<b>Cộng</b>	<b>7.275.775.896</b>	<b>7.073.975.896</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	1.733.889.543
Phạm Hoàng Long	457.907.216	457.907.216
Lê Trung Dũng	268.172.954	268.172.954
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Doanh Nghiệp Tư Nhân Duy Hà	102.788.280	102.788.280
Công Ty TNHH Tư Vấn Tài Nguyên Việt	153.800.000	153.800.000
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	191.695.811
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	521.495.807	543.233.659
<b>Cộng</b>	<b>3.870.694.719</b>	<b>3.892.432.571</b>

**5. Phải thu khác**

	<b>Cuối năm VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng	297.958.154	60.964.474
Phải thu Công Ty TNHH MTV XD Địa Ốc Đà Lạt	1.322.991.185	1.322.991.185
Phải thu Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	9.512.312.731	9.790.119.550
Phải thu khác	325.311.371	297.596.875
<b>Cộng</b>	<b>11.458.573.441</b>	<b>11.471.672.084</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	3.000.000	3.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>

Phải thu khác với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
 Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**6. Nợ xấu**

	Đơn vị tính: VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Phải thu khách hàng</b>	<b>6.545.224.873</b>	<b>(6.545.224.873)</b>	-	<b>6.545.224.873</b>
Công Ty TNHH SX TM DV Bạch Việt	307.761.000	(307.761.000)	-	307.761.000
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	764.132.182	(764.132.182)	-	764.132.182
Công Ty TNHH Khai Minh	129.209.590	(129.209.590)	-	129.209.590
Bảo Sài Gòn Giải Phóng	382.307.608	(382.307.608)	-	382.307.608
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	(286.657.500)	-	286.657.500
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc	298.758.850	(298.758.850)	-	298.758.850
Công Ty TNHH Tiến Cường	118.906.486	(118.906.486)	-	118.906.486
Công Ty TNHH Xây Dựng Lâm An	207.590.000	(207.590.000)	-	207.590.000
Các khách hàng khác	4.049.901.657	(4.049.901.657)	-	4.049.901.657
<b>b. Phải thu khác</b>	<b>236.896.348</b>	<b>(236.896.348)</b>	-	<b>236.896.348</b>
Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	-	236.896.348
<b>c. Trả trước cho người bán</b>	<b>1.961.556.028</b>	<b>(1.961.556.028)</b>	-	<b>1.961.556.028</b>
Phạm Hoàng Long	457.907.216	(457.907.216)	-	457.907.216
Lê Trung Dũng	268.172.954	(268.172.954)	-	268.172.954
Lê Đức Nhân	440.945.108	(440.945.108)	-	440.945.108
DNTN Duy Hà	102.788.280	(102.788.280)	-	102.788.280
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	(191.695.811)	-	191.695.811
Công Ty CP Tư Vấn Mỏ Địa Chất Hoa Uyên	77.487.400	(77.487.400)	-	77.487.400
Trung Tâm Tư Vấn phát triển công nghiệp	54.015.293	(54.015.293)	-	54.015.293
Các nhà cung cấp khác	368.543.966	(368.543.966)	-	368.543.966
<b>Cộng</b>	<b>8.743.677.249</b>	<b>(8.743.677.249)</b>	-	<b>8.743.677.249</b>
				<b>229.239.655</b>

NG  
 IN Đ  
 L  
 T. L  
 384  
 3 TY  
 IH  
 TOA  
 A  
 000  
 000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

7. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	26.260.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	17.920.724.793	-	17.193.684.862	-
<b>Cộng</b>	<b>17.920.724.793</b>	<b>-</b>	<b>17.219.944.862</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2025 có giá trị: 17.920.724.793 VND trong đó: Chi phí dở dang (Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, lán trại) của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn có tổng giá trị đầu tư là: 17.578.689.338 VND.

Liên quan đến dự án này, ngày 21 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Văn bản số 503/UBND-XD về việc chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn ("dự án") của Công ty. Ngày 24 tháng 01 năm 2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-KHĐT về chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư. Ngày 10 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty với lý do Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn đã chấm dứt hoạt động.

Không đồng ý với việc bị chấm dứt hoạt động của dự án và thu hồi đất của Cơ quan thẩm quyền, Công ty đã khởi kiện lên Tòa án Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan.

Ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 05/2024/HC-ST V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty. Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, ngày 19/02/2024 Công ty đã nộp đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 19/08/2024 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đã ban hành bản án số: 871/2024/HC-PT V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty đối với yêu cầu. " Hủy văn bản số 503/UBND-XD về việc chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn ("dự án") của Công ty. Hủy Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng. Hủy Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan.

8. Chi phí trả trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí trả trước ngắn hạn	18.472.517	-
<b>Cộng</b>	<b>18.472.517</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	30.137.600	119.758.820
Chi phí trả trước dài hạn khác	296.073.714	65.802.495
<b>Cộng</b>	<b>326.211.314</b>	<b>185.561.315</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng  
**BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	9.111.639.097	18.229.276.230	2.745.779.152	237.226.062	30.323.920.541
Số tăng trong năm	390.909.091	-	-	-	390.909.091
- Mua trong năm	390.909.091	-	-	-	390.909.091
Số giảm trong năm	-	4.874.593.635	-	-	4.874.593.635
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.874.593.635	-	-	4.874.593.635
Số dư cuối năm	9.502.548.188	13.354.682.595	2.745.779.152	237.226.062	25.840.235.997
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	5.481.179.950	14.826.885.033	647.024.046	237.226.062	21.192.315.091
Số tăng trong năm	272.654.256	893.233.998	265.105.908	-	1.430.994.162
- Khấu hao trong năm	272.654.256	893.233.998	265.105.908	-	1.430.994.162
Số giảm trong năm	-	4.202.214.956	-	-	4.202.214.956
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.202.214.956	-	-	4.202.214.956
Số dư cuối năm	5.753.834.206	11.517.904.075	912.129.954	237.226.062	18.421.094.297
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	3.630.459.147	3.402.391.197	2.098.755.106	-	9.131.605.450
Tại ngày cuối năm	3.748.713.982	1.836.778.520	1.833.649.198	-	7.419.141.700

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.598.930.736 đồng  
 Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.833.649.198 đồng

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư đầu năm	1.438.075.905	141.958.364	324.188.406	1.904.222.675
Khấu hao trong năm	89.879.736	-	20.261.772	110.141.508
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.527.955.641	141.958.364	344.450.178	2.014.364.183
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	2.966.031.595	-	668.638.589	3.634.670.184
Tại ngày cuối năm	2.876.151.859	-	648.376.817	3.524.528.676

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 141.958.364 VND

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	9.764.595.842	4.461.879.029	14.226.474.871
Khấu hao trong năm	551.610.732	276.499.788	828.110.520
Tại ngày cuối năm	10.316.206.574	4.738.378.817	15.054.585.391
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	6.501.979.401	8.820.753.083	15.322.732.484
Tại ngày cuối kỳ (*)	5.950.368.669	8.544.253.295	14.494.621.964

(\*) Ghi chú: Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****14. Chi phí phải trả**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	1.478.493.150	112.484.931
Chi phí khác	1.971.745.295	1.971.745.295
<b>Cộng</b>	<b>3.450.238.445</b>	<b>2.084.230.226</b>
Chi phí phải trả với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2		

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.602.272.233	2.043.662.006
<b>Cộng</b>	<b>1.602.272.233</b>	<b>2.043.662.006</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.615.667.200	-
<b>Cộng</b>	<b>1.615.667.200</b>	<b>-</b>

**16. Phải trả khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chưa xử lý	146.283.622	146.283.622
Kinh phí công đoàn	309.569.284	299.326.989
Bảo hiểm xã hội, BHYT	43.014.978	-
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả khoản quyết toán giảm Chung Cư Ngõ Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Phải trả đội thi công	1.043.428.991	1.043.677.714
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	399.129	120.000.000
Trung tâm xúc tiến đầu tư, Thương mại, Du lịch tỉnh Lâm Đồng	-	1.500.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (**)	-	24.412.335.562
Các khoản phải trả, phải nộp khác	296.788.333	269.317.701
<b>Cộng</b>	<b>2.940.909.365</b>	<b>28.892.366.616</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.573.350.000	973.350.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (**)	24.412.335.562	-
<b>Cộng</b>	<b>25.985.685.562</b>	<b>973.350.000</b>

(\*\*) Khoản nợ phải trả bao gồm cả nợ gốc và lãi chậm trả tính đến ngày 30/11/2024 được chuyển từ nợ ngắn hạn sang nợ dài hạn. Theo biên bản thỏa thuận ngày 30/06/2025, thời hạn phải trả khoản nợ này chậm nhất đến 30/09/2027.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
 Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND					
	Cuối năm			Phát sinh trong năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Đầu năm Số có khả năng trả nợ
<b>17. Vay và nợ thuế tài chính</b>						
<b>a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a1)	5.282.019.608	5.282.019.608	5.286.019.608	3.783.999.600	3.779.999.600	3.779.999.600
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Đại Kim Long	5.002.020.008	5.002.020.008	5.006.020.008	3.504.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital (a2)	2.020.008	2.020.008	6.020.008	4.000.000	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a3)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a3)	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600
<b>b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (b1)	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600
	840.000.800	840.000.800	-	279.999.600	1.120.000.400	1.120.000.400
	840.000.800	840.000.800	-	279.999.600	1.120.000.400	1.120.000.400
<b>Tổng Cộng</b>	6.122.020.408	6.122.020.408	5.286.019.608	4.063.999.200	4.900.000.000	4.900.000.000

Vay với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2					
Thuyết minh chi tiết các khoản vay:					
Bên cho vay	Số hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND) Phương thức đảm bảo khoản vay
(a1) Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	4611370007379130	24/09/2025			Tin chấp
	01-13012025/HĐ-DLR	15/01/2025	12 (Tháng)	3,5% - 4,0%	Tin chấp
(a2) Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital					
(a3) Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	12 (Tháng)	9,50%	Thế chấp tài sản
(b1) Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	60 (Tháng)	9,50%	hình thành từ vốn vay
<b>Tổng Cộng</b>					<b>6.122.020.408</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**18. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(51.538.784.859)	2.980.762.549
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					9.704.826.639	9.704.826.639
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(41.833.958.220)	12.685.589.188
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(41.833.958.220)	12.685.589.188
- Lãi (Lỗ) trong năm nay					2.184.979.902	2.184.979.902
Số dư cuối năm nay	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(39.648.978.318)	14.870.569.090

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Cuối năm		Đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đình Thanh Tâm	11.025.000.000	24,50%	11.025.000.000	24,50%
Bà Đình Thị Thu Vân	3.307.000.000	7,35%	3.307.000.000	7,35%
Bà Nguyễn Thị Hào	2.250.000.000	5,00%	2.250.000.000	5,00%
Bà Trần Thị Thu Hương	2.240.000.000	4,98%	2.240.000.000	4,98%
Vốn góp của các đối tượng khác	26.178.000.000	58,17%	26.178.000.000	58,17%
<b>Cộng</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>100%</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
 Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**c) Các giao dịch về vốn chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền	-	-

**d) Cổ phiếu**

	Năm nay Cổ phiếu	Năm trước Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) <b>Giá trị tài sản thuê ngoài</b>	-	-
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
b) <b>Tài sản nhận giữ hộ</b>	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c) <b>Ngoại tệ các loại</b>	-	-
USD	-	-
d) <b>Vàng tiền tệ</b>	-	-
e) <b>Nợ khó đòi đã xử lý</b>	154.750.111	154.750.111

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu khai thác vật liệu xây dựng	1.292.400.000	3.306.911.688
Doanh thu cung cấp dịch vụ - cho thuê nhà	9.785.379.891	8.006.362.290
<b>Cộng</b>	<b>11.077.779.891</b>	<b>11.313.273.978</b>
Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2		

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn khai thác vật liệu xây dựng	346.188.943	2.292.802.397
Giá vốn của dịch vụ cho thuê nhà	3.660.102.520	4.076.356.279
<b>Cộng</b>	<b>4.006.291.463</b>	<b>6.369.158.676</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	141.920.060	48.070.118
<b>Cộng</b>	<b>141.920.060</b>	<b>48.070.118</b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	1.498.940.155	4.562.628.712
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(1.859.654.747)	(70.128.811)
<b>Cộng</b>	<b>(360.714.592)</b>	<b>4.492.499.901</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.440.219.734	1.316.972.603
Chi phí khấu hao TSCĐ	320.138.460	79.135.233
Chi phí (Hoàn nhập) dự phòng	229.239.655	(153.722.931)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	695.836.037	5.486.281.796
Chi phí bằng tiền khác	1.163.140.926	1.046.150.798
<b>Cộng</b>	<b>4.848.574.812</b>	<b>7.774.817.499</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	879.343.543	1.308.653.241
Thu từ khoản thoả thuận giảm lãi vay phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng.	-	16.669.000.000
Thu nhập khác	183.586.728	322.310.512
<b>Cộng</b>	<b>1.062.930.271</b>	<b>18.299.963.753</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông ngưng hoạt động	743.092.418	1.111.590.734
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, truy thu thuế	7.372.711	47.086.872
Chi phí khác	71.466.464	161.327.528
<b>Cộng</b>	<b>821.931.593</b>	<b>1.320.005.134</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.966.546.946	9.704.826.639
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	1.139.985.936	(9.795.659.575)
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1.139.985.936	879.590.405
<i>. Chi phí không hợp lệ</i>	<i>1.139.985.936</i>	<i>879.590.405</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	(10.675.249.980)
<i>Các khoản điều chỉnh làm giảm lợi nhuận trước thuế khác</i>	<i>-</i>	<i>(10.675.249.980)</i>
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN trước chuyển lỗ	4.106.532.882	(90.832.936)
- Chuyển lỗ những năm trước	(198.697.662)	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	3.907.835.220	-
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>781.567.044</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	2.440.219.734	1.626.650.476
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.369.246.190	2.537.540.157
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	229.239.655	(153.722.931)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.047.875.968	6.111.104.036
Chi phí bằng tiền khác	3.495.324.659	3.251.998.815
<b>Cộng</b>	<b>9.581.906.206</b>	<b>13.373.570.553</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ngày 16/01/2026, Hội Đồng Quản Trị đã thông qua nghị quyết số 02/NQ/HĐQT-DLR theo đó thông qua nội dung điều chỉnh phương án chi tiết chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến phát hành trong Quý I năm 2026, ngay sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**2.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Công ty liên kết
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	Cùng ban lãnh đạo

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

**2.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Năm nay	Năm trước
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Nộp thuế hộ	173.285.591	178.043.351
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Cho thuê văn phòng	133.998.750	107.367.910
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	Vay tiền	5.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	176.575.342	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****2.2 Giao dịch với bên liên quan (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>Phải thu khác (TM V.5)</b>		
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	1.322.991.185	1.322.991.185
<b>Phải trả người bán (TM V.12)</b>		
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	1.103.231.389	1.103.231.389
<b>Chi phí phải trả (TM V.14)</b>		
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	176.575.342	-
<b>Vay (TM V.17)</b>		
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	5.000.000.000	-

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

<b>Họ tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc</b>			
Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng giám đốc	600.636.580	93.568.000
Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng giám đốc	273.277.755	272.425.534
<b>Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng</b>			
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	-	93.955.898
Bà Cao Thị Hoa	Kế toán trưởng	226.103.837	95.289.800
Ông Lê Việt Lưu	Kế toán trưởng	57.394.816	-

**3. Thông tin về bộ phận**

Trong năm, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh cho thuê nhà tại Việt Nam do đó công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị sổ sách			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.295.011.124	-	2.682.105.565	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.200.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng	7.275.775.896	(6.545.224.873)	7.073.975.896	(6.315.985.218)
Trả trước cho người bán	3.870.694.719	(1.961.556.028)	3.892.432.571	(1.961.556.028)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.348.000.000	(4.204.633.443)	6.348.000.000	(6.064.288.190)
Phải thu khác	11.461.573.441	(236.896.348)	11.474.672.084	(236.896.348)
<b>Cộng</b>	<b>37.451.055.180</b>	<b>(12.948.310.692)</b>	<b>31.471.186.116</b>	<b>(14.578.725.784)</b>

Đơn vị tính: VND	
Giá trị sổ sách	
Số cuối năm	Số đầu năm

9.586.083.131	9.289.119.892
6.122.020.408	4.900.000.000
3.450.238.445	2.084.230.226
28.926.594.927	29.865.716.616
<b>48.084.936.911</b>	<b>46.139.066.734</b>

**Nợ phải trả tài chính**  
 Phải trả cho người bán  
 Các khoản vay  
 Chi phí phải trả  
 Các khoản phải trả khác  
**Cộng**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn trong chương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9 và V17). Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025 (xem thuyết minh số V.16).

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng).

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>21.259.250.549</b>	<b>26.825.686.362</b>	<b>48.084.936.911</b>
Các khoản vay	5.282.019.608	840.000.800	6.122.020.408
Phải trả người bán	9.586.083.131	-	9.586.083.131
Phải trả khác	2.940.909.365	25.985.685.562	28.926.594.927
Chi phí phải trả	3.450.238.445	-	3.450.238.445
<b>Số đầu năm</b>	<b>44.045.716.334</b>	<b>2.093.350.400</b>	<b>46.139.066.734</b>
Các khoản vay	3.779.999.600	1.120.000.400	4.900.000.000
Phải trả người bán	9.289.119.892	-	9.289.119.892
Phải trả khác	28.892.366.616	973.350.000	29.865.716.616
Chi phí phải trả	2.084.230.226	-	2.084.230.226

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm tài chính 2025, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**10. Các thông tin khác**

Theo nghị quyết số 13/NQ/HĐQT-DLR ngày 29/12/2025 của Hội Đồng Quản Trị. Hội đồng Quản trị thống nhất việc chuyển nhượng Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc cho cá nhân hoặc tổ chức mua lại với giá: 2.000.000.000 đồng. Ngày 30/12/2025 công ty đã chuyển nhượng thành công Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc cho Ông Vũ Quốc Toàn theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/HĐCNPVGG/2025 với giá 2.000.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng khoản vốn góp này đã được nhận trong ngày 30/12/2025 bằng tiền gửi ngân hàng.

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026  
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Việt Lưu

Lê Việt Lưu

Huỳnh Đức Hùng