

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1. Giải trình Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán:

Chỉ tiêu	BCTC 2025 sau Kiểm toán	BCTC 2025 trước Kiểm toán	Chênh lệch
LNST Công ty mẹ	2.184.979.902	3.015.742.439	-27,5%
LNST Hợp nhất	20.910.074.462	21.991.679.380	-4,9%

- Chênh lệch LNST tại công ty mẹ sau kiểm toán giảm: 830.762.537đ là do Công ty chưa hạch toán thuế thu nhập doanh nghiệp là 781.567.044đ, các khoản chênh lệch khác là 49.195.493đ.

- Chênh lệch LNST tại Báo cáo hợp nhất sau kiểm toán giảm: 1.081.604.918 đ là do Công ty chưa hạch toán thuế thu nhập doanh nghiệp là 832.897.425đ, và chưa trích lập dự phòng từ Công ty liên kết.

2. Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính:

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ: Đến thời điểm phát hành báo cáo này, khoản nợ phải trả người bán chưa được đối chiếu và xác nhận đầy đủ với số tiền 8.517.488.904 VND chiếm 100% nợ phải trả người bán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025. Ngoài ra, khoản phải trả ngắn hạn khác với số tiền: 3.507.624.945 VND chiếm 12% 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Do một số khoản phải trả đã có xác nhận trong năm 2024, tuy nhiên năm 2025 Công ty có gửi thư xác nhận công nợ nhưng không nhận được phản hồi từ đối tác.

3. Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo Kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với Báo cáo cùng kỳ năm trước:

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
LNST Công ty mẹ	2.184.979.902	9.704.826.639	-77,5%
LNST Hợp nhất	20.910.074.462	10.672.776.840	95,9%

LNST năm 2025 Công ty mẹ giảm so với năm 2024 là do năm 2024 Công ty đã thành công thoả thuận giảm lãi vay phải trả.

LNST hợp nhất năm 2025 lãi tăng so với năm 2024 là do Công ty đã thoái vốn thành công tại công ty con.

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt kính báo cáo, giải trình.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, CBTT



TỔNG GIÁM ĐỐC

HUYỀN ĐỨC HÙNG