



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

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

Điện thoại: 02633.822243 – Fax: 02633.821433

Website: dalatreal.com.vn E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 04/TB/HĐQT-DLR

THÔNG BÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

---o0o---

Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt trân trọng Thông báo và Kính mời Quý Cổ đông tham dự Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2026 của Công ty.

I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM ĐẠI HỘI VÀ THÀNH PHẦN THAM DỰ

- Thời gian họp: **8 giờ 30 phút, Thứ Sáu ngày 12 tháng 6 năm 2026**
- Địa điểm họp: **88-90 Lương Định Của, Phường An Khánh, TP.Hồ Chí Minh**
- Thành phần tham dự:

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và tất cả các Cổ đông có tên trong Danh sách cổ đông của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày 11/5/2026). Cổ đông không tham dự có thể ủy quyền cho người khác tham dự và việc ủy quyền phải được lập thành văn bản (*theo mẫu của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt*).

II. NỘI DUNG ĐẠI HỘI

Các nội dung báo cáo và trình ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 thông qua:

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và định hướng nhiệm vụ năm 2026;
2. Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc;
3. Tờ trình và Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
4. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025;
5. Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2026;
6. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ: Sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ;
7. Tờ trình về hủy nội dung thông qua giao dịch vay và hợp đồng vay tại Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2024; Hủy phương án phát hành cổ phiếu và Hủy nội dung giao dịch vay và hợp đồng vay tại Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2025; Hủy nội dung phát hành cổ phiếu riêng lẻ của Nghị quyết ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025;
8. Tờ trình thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

III. TÀI LIỆU PHỤC VỤ ĐẠI HỘI

* Quý Cổ đông có thể tải tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông trên Website của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại địa chỉ: dalatreal.com.vn từ ngày 21/5/2026.

IV. THỜI GIAN ĐĂNG KÝ VÀ XÁC NHẬN THAM DỰ ĐẠI HỘI:

- Để công tác tổ chức Đại hội diễn ra thành công tốt đẹp, Quý cổ đông vui lòng phản hồi về nội dung chương trình Đại hội, phiếu đóng góp ý kiến (nếu có) và giấy xác nhận tham dự Đại hội (theo mẫu) trước ngày 09/6/2026 tại địa chỉ:

* Ban tổ chức Đại hội đồng Cổ đông Công ty CP Địa ốc Đà Lạt

* Địa chỉ: Số 25 Trần Phú, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

* Hoặc gửi trước qua Email: hdqt@dalatreal.com.vn

- Khi đi dự Đại hội, Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền vui lòng mang theo CCCD/Hộ chiếu, Giấy ủy quyền (nếu là người được ủy quyền) để đăng ký danh sách cổ đông tham dự Đại hội. Mọi chi phí ăn, ở, đi lại và các chi phí khác do cổ đông tự chi trả.

Thông báo này thay cho Giấy mời./.

Trân trọng Thông báo!

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- Sở GDCKHN, UBCKNN;
- Đăng Website DLR;
- Lưu Hồ sơ Đại hội.

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐINH THANH TÂM



CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---

I/. THỜI GIAN ĐỊA ĐIỂM:

Thời gian: 8 giờ 30 phút Thứ Sáu, ngày 12 tháng 6 năm 2026
Địa điểm: 88 – 90 Lương Định Của, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

II/. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH:

STT	Nội dung	Chịu trách nhiệm	Thời gian	Thực hiện
A	CÔNG TÁC CHUẨN BỊ			
1	Tiếp đón đại biểu, cổ đông tham dự Đại hội và phát tài liệu	Ban Tổ chức Ban Kiểm tra tư cách cổ đông	08h30 – 09h00 (30 phút)	
B	NGHI THỨC KHAI MẠC			
2	Tuyên bố lý do, giới thiệu thành phần tham dự Đại hội	Ban Tổ chức	09h00– 09h05 (05 phút)	Ông Dương
3	Báo cáo kết quả tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	Ban Kiểm tra tư cách cổ đông	09h05 – 09h10 (05 phút)	Ông Lưu
4	Tuyên bố khai mạc Đại hội	Chủ tọa	09h10 – 09h15 (05 phút)	Ông Tâm
5	Thông qua nội dung chương trình, danh sách Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu, Quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết tại Đại hội và biểu quyết bằng thẻ.	Ban Tổ chức	09h15 – 09h25 (10 phút)	(<i>ĐH biểu quyết bằng thẻ lần 1</i>) Ông Dương
C	NỘI DUNG CHÍNH			
6	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và định hướng nhiệm vụ năm 2026	Đoàn Chủ tọa	09h25 – 09h35 (10 phút)	Ông Tâm
7	Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc	Đoàn Chủ tọa	09h35 – 09h40 (05 phút)	Ông Dương

8	Tờ trình và Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán	Ban Tổ chức	09h40-09h45 (05 phút)	Ông Dương
9	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025	BKS	09h45-09h50 (05 phút)	Bà Cúc
10	Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2026	BKS	09h50-09h55 (05 phút)	Bà Cúc
11	Tờ trình sửa đổi Điều lệ: Sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ	Ban Tổ chức	09h55-10h00 (05 phút)	Ông Quốc
12	Tờ trình hủy giao dịch vay và hợp đồng vay tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2024. Hủy phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và huy động vốn vay của Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2025 Hủy nội dung phát hành cổ phiếu riêng lẻ của Nghị quyết ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025.	Ban Tổ chức	10h00-10h35 (05 phút)	Ông Quốc
13	Tờ trình thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Ban Tổ chức	10h35-10h45 (10 phút)	Ông Dương
14	Thảo luận các nội dung trình trong Đại hội	Đại hội	10h45 – 11h00 (15 phút)	Đoàn Chủ tọa giải đáp
15	Tờ trình các nội dung thông qua tại Đại hội và xin ý kiến biểu quyết thông qua	Ban Tổ chức	11h00-11h05 (05 phút)	Ông Dương (ĐH biểu quyết lần 2 bằng Phiếu)
D	GIẢI LAO	GIẢI LAO	11h05-11h20 (15 phút)	Đại hội
16	Tổng hợp, công bố kết quả biểu quyết các nội dung trình Đại hội	Ban Kiểm phiếu	11h20 -11h25 (05 phút)	Ông Lưu
17	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội và Biểu quyết thông qua	Thư ký	11h25 – 11h30 (05 phút)	Bà Phận (ĐH biểu quyết lần 3 bằng thẻ)
18	Bế mạc Đại Hội	Ban Tổ chức	11h30 -12h00 (30 phút)	Ông Tâm

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 01/QĐ/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

V/v Thành lập Ban Tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ/HĐQT-DLR ngày 18/9/2024 của HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt v/v bầu chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt Nhiệm kỳ 2024-2029;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ/HĐQT-DLR ngày 14/4/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt v/v Thống nhất thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Ban Tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, gồm các thành viên:

1/- Ông Đinh Thanh Tâm	Chủ tịch HĐQT	: Trưởng Ban
2/- Ông Nguyễn Hữu Quốc	Thành Viên HĐQT	: Thành viên
3/- Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng Giám đốc	: Thành viên

Điều 2. Ban Tổ chức có nhiệm vụ: Triển khai thực hiện các công tác liên quan đến việc chuẩn bị và tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và hết hiệu lực sau khi hoàn thành nhiệm vụ. Các cá nhân có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, Ban TGD;
- Như Điều 3;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐINH THANH TÂM

Số: 02/QĐ/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

***“V/v: Thành lập Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phục vụ
ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026*”**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ/HĐQT-DLR ngày 18/9/2024 của HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt v/v Bầu chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt Nhiệm kỳ 2024-2029;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ/HĐQT-DLR ngày 14/4/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt v/v Thống nhất thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- Căn cứ Quyết định số 01/QĐ/HĐQT-DLR ngày 16/4/2026 v/v Thành lập Ban Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phục vụ ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, gồm các thành viên sau:

- | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------|
| 1/ Ông Lê Việt Lưu | - Kế toán trưởng | :Trưởng Ban |
| 2/ Ông Trương Nhật Quang | - NV Phòng Kế toán | :Thành viên |

Điều 2. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông có nhiệm vụ sau:

Đón tiếp, kiểm tra tư cách cổ đông đủ điều kiện tham dự ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 theo đúng quy định của Pháp Luật, Điều lệ và Quy chế làm việc của Đại hội (Đối chiếu Giấy tờ tùy thân, CCCD, Hộ chiếu,...với danh sách cổ đông);

Trao tài liệu cho cổ đông đủ điều kiện dự Đại hội;

Tổng hợp và báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông trước Đại hội.

Hỗ trợ Đại hội công tác kiểm đếm phiếu biểu quyết các phần nội dung tại Đại hội trong thời gian Ban Kiểm phiếu chưa được Đại hội biểu quyết thông qua.

Điều 3. Các cá nhân có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực sau khi hoàn thành nhiệm vụ.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, BTGD (B/c);
- Như Điều 3;
- Lưu: VT.





CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 Trần Phú – Phường Xuân Hương Đà Lạt – Lâm Đồng

Điện thoại : 0263.3822243 Fax: 02633.821433

Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

QUY CHẾ LÀM VIỆC, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CỦA CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã được Đại hội đồng cổ đông Bất thường năm 2025 thông qua ngày 14/11/2025;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

CHƯƠNG 1 NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- 1.1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông Thường niên 2026 (Sau đây gọi chung là “Đại hội” hoặc “ĐHĐCĐ”) của Công ty.
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được uỷ quyền dự họp, các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội;
- 1.3. Cổ đông, người đại diện theo uỷ quyền của cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. CÁC ĐỊNH NGHĨA

- 2.1. **Cổ đông:** là người sở hữu cổ phần của DLR, có tên trong danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội.
- 2.2. **Biểu quyết:** là việc cổ đông thực hiện quyền cho ý kiến về các nội dung, vấn đề cụ thể nhằm xác định các nội dung, vấn đề có đủ điều kiện được ĐHĐCĐ thông qua.
- 2.3. **Chương trình nghị sự:** là các nội dung trong chương trình họp ĐHĐCĐ đã được Hội đồng Quản trị (Sau đây gọi chung là “HDQT”) đề xuất để cổ đông thực hiện biểu quyết.

CHƯƠNG 2 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG HOẶC NGƯỜI ĐẠI DIỆN

3.1. Điều kiện tham dự Đại hội

Là các cổ đông hoặc người đại diện theo uỷ quyền bằng văn bản của một hoặc nhiều cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 11/5/2026 có quyền tham dự Đại hội.

3.2. Quyền của cổ đông tham dự Đại hội

- a. Được trực tiếp tham dự hoặc uỷ quyền bằng văn bản cho người khác tham dự Đại hội và biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội, theo quy định của Điều lệ, Quy chế này và hướng dẫn của Ban tổ chức ĐHĐCĐ;
- b. Phát biểu ý kiến, thảo luận trực tiếp tại ĐHĐCĐ theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này;
- c. Nhận thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết và các tài liệu kèm theo sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông;
- d. Cổ đông, người được uỷ quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, nhưng Chủ toạ không có trách nhiệm dừng Đại hội và hiệu lực của các đợt biểu quyết trước đó không bị ảnh hưởng.

3.3. Nghĩa vụ của cổ đông tham dự Đại hội

- a. Cổ đông hay người được uỷ quyền dự họp khi tham dự Đại hội phải mang theo Thẻ CCCD hoặc Hộ chiếu, Giấy uỷ quyền họp lệ (đối với đại diện được uỷ quyền) theo mẫu của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
- b. Giữ gìn an ninh trật tự và không gây rối loạn hay ồn ào trong thời gian diễn ra cuộc họp; Tuân thủ theo hướng dẫn của Chủ toạ, ứng xử văn minh, lịch sự; Để điện thoại ở chế độ rung hoặc tắt máy, khi cần thì ra bên ngoài đàm thoại; Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội;
- c. Giữ bí mật, kỷ luật phát ngôn, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu. Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự điều khiển của Chủ toạ Đại hội;
- d. Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban Tổ chức và tôn trọng sự điều khiển của Chủ toạ Đại hội;
- e. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này và tôn trọng kết quả của Đại hội.

Điều 4. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 trưởng ban và các thành viên do Hội đồng Quản trị chỉ định để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ sau:

- Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền dự Đại hội: Yêu cầu cổ đông tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Thẻ CCCD hoặc Hộ chiếu, Giấy xác nhận tham dự Đại hội, Giấy uỷ quyền (đối với đại diện được uỷ quyền);
- Trao cho cổ đông hoặc người được uỷ quyền dự họp: Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết và các tài liệu họp liên quan khác;
- Báo cáo trước Đại hội kết quả kiểm tra danh sách cổ đông dự Đại hội về số lượng và tỷ lệ tham dự Đại hội tại các thời điểm sau:
 - + Trước khi khai mạc Đại hội.
 - + Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội (Trường hợp cổ đông đến muộn đăng ký dự họp).
- Xác định tư cách cổ đông tham dự Đại hội dựa trên thông tin thẩm tra và thông tin cổ đông cung cấp, Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền từ chối cấp phiếu biểu quyết và tài liệu họp cho cổ đông không đủ tư cách tham dự Đại hội.

- Hỗ trợ Đại hội công tác kiểm đếm phiếu biểu quyết các phần nội dung tại Đại hội trong thời gian Ban Kiểm phiếu chưa được Đại hội biểu quyết thông qua.

Điều 5. CHỦ TOẠ

- 5.1.** Chủ tịch Hội đồng Quản trị làm Chủ toạ Đại hội hoặc uỷ quyền cho thành viên HĐQT khác làm chủ toạ cuộc họp do HĐQT triệu tập.
- 5.2.** Trách nhiệm của Chủ toạ:
 - a. Điều hành cuộc họp ĐHĐCĐ theo đúng quy định tại Quy chế này và nội dung chương trình đã được ĐHĐCĐ thông qua. Chủ toạ làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số;
 - b. Hướng dẫn cổ đông thảo luận, biểu quyết các vấn đề trong nội dung chương trình họp và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình họp;
 - c. Trả lời hoặc cử cán bộ quản lý có liên quan trả lời các vấn đề do Đại hội yêu cầu và giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình diễn ra tại phiên họp;
 - d. Quyết định của Chủ toạ về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
 - e. Chủ toạ có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được Đại hội thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

Điều 6. THƯ KÝ ĐẠI HỘI

- 6.1.** Thư ký Đại hội do Chủ toạ Đại hội chỉ định và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng thẻ biểu quyết.
- 6.2.** Trách nhiệm của Thư ký:
 - a. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ diễn biến của Đại hội và những vấn đề đã được cổ đông hoặc người đại diện theo uỷ quyền của cổ đông thông qua;
 - b. Soạn thảo nội dung Biên bản, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và đọc tại Đại hội trước khi kết thúc Đại hội;
 - c. Thực hiện các công việc trợ giúp khác theo phân công của Chủ toạ.

Điều 7. BAN KIỂM PHIẾU

- 7.1.** Ban Kiểm phiếu gồm 01 trưởng ban và các thành viên do Chủ toạ Đại hội đề cử và được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua. Thành viên Ban Kiểm phiếu có thể là nhân viên hoặc cổ đông của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt. Thành viên Ban Kiểm phiếu không đồng thời là Chủ toạ hoặc Thư ký Đại hội.
- 7.2.** Nhiệm vụ của Ban Kiểm phiếu:
 - Giúp Chủ toạ Đại hội phổ biến nguyên tắc, thể lệ và hướng dẫn cách thức biểu quyết các nội dung theo Chương trình Đại hội;
 - Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết, bầu phiếu của cổ đông, đại diện cổ đông;
 - Tổ chức kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội một cách trung thực và chính xác. Đồng thời chịu trách nhiệm về kết quả kiểm phiếu công bố trước Đại hội.

00001.
ÔNG T
PHÂN Đ
ĐÀ L
ĐÀ LẠT-T.

- Giao lại Biên bản và toàn bộ phiếu biểu quyết cho Chủ tọa Đại hội hoặc Thư ký Đại hội.

CHƯƠNG 3

TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI VÀ VIỆC BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

Điều 8. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (theo danh sách ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp).

Điều 9. PHÁT BIỂU THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

- 9.1. Cổ đông thực hiện thảo luận theo hướng dẫn của Chủ tọa trong quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ.
- 9.2. Việc thảo luận và giải đáp thắc mắc được thực hiện theo nguyên tắc và cách thức sau:
 - a. Cổ đông hoặc người được uỷ quyền dự họp muốn phát biểu ý kiến phải giơ Thẻ biểu quyết và được chấp thuận của Chủ tọa Đại hội.
 - b. Nội dung phát biểu ngắn gọn, tránh trùng lặp và tập trung vào những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với Chương trình nghị sự đã được thông qua. Chủ tọa có quyền ngừng việc phát biểu của Cổ đông nếu xét thấy những vấn đề kiến nghị và thảo luận trùng lặp, không liên quan đến nội dung Chương trình Đại hội. Thời gian phát biểu không quá 05 phút cho 01 lần phát biểu. Chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản cuộc họp.
 - c. Chủ tọa chỉ trả lời trực tiếp các câu hỏi trọng tâm và liên quan đến các nội dung của Chương trình Đại hội.
 - d. Trong trường hợp việc thảo luận vượt quá thời gian của Chương trình họp ĐHĐCĐ, các câu hỏi chưa trả lời tại cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ được Thư ký tập họp và Chủ tọa có thể trả lời sau cho Cổ đông bằng email hoặc theo các hình thức khác phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty và quy định pháp luật.

Điều 10. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

10.1. Nguyên tắc biểu quyết

- Dùng “Phiếu biểu quyết” để thông qua nội dung các tờ trình tại Đại hội. Mỗi cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông được phát một (03) phiếu biểu quyết. Trong đó, có ba (03) ý kiến: Tán thành, Không tán thành và Ý kiến khác với từng nội dung biểu quyết. Cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông “ký tên” vào phiếu biểu quyết.
- Dùng “Thẻ biểu quyết” để thông qua các nội dung khác, trừ các vấn đề đã được biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết nêu trên. Mỗi cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông biểu quyết thì giơ cao thẻ biểu quyết hướng về Chủ tọa theo trình tự: Đồng ý, Không đồng ý. Ban Kiểm phiếu sẽ đếm thẻ và dùng phương pháp loại trừ để xác định kết quả biểu quyết. Đồng thời, cổ đông “ký tên” vào ô mình biểu quyết: Đồng ý, Không đồng ý để lưu hồ sơ Đại hội.

Trường hợp đại biểu không giơ thẻ biểu quyết trong cả 2 lần biểu quyết “Đồng ý, Không đồng ý” của một nội dung biểu quyết thì được xem như biểu quyết “Đồng ý” nội dung đó.

10.2. Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết

- Về hình thức: Phiếu hợp lệ là phiếu theo mẫu in sẵn do Ban Tổ chức phát ra, có đóng dấu của Công ty, không tẩy xóa, cạo sửa và phải có chữ ký của cổ đông hoặc đại diện theo uỷ quyền của cổ đông.
- Về nội dung: Phiếu biểu quyết không ghi thêm nội dung nào khác ngoài quy định, “Ký tên” bằng bút mực chọn 01 (một) trong 03 (ba) ô biểu quyết.

10.3. Biểu quyết trực tiếp

- Được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết.
- Cổ đông hoặc đại diện theo uỷ quyền biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ cao thẻ biểu quyết của mình hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa. Ban Kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và ý kiến khác để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

Điều 11: THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với các vấn đề được trình tại cuộc họp ĐHĐCĐ được thông qua khi số cổ đông sở hữu trên 50% hoặc 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông và đại diện uỷ quyền dự họp chấp thuận tùy thuộc vào nội dung biểu quyết được quy định tại Điều 148 Luật Doanh nghiệp và Điều 2 Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Điều 12. BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

- 12.1.** Nội dung Đại hội được lập thành văn bản. Chủ tọa và Thư ký hoặc người khác ký tên trong Biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Biên bản Đại hội.
- 12.2.** Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ban hành Nghị quyết Đại hội về các vấn đề đã được Đại hội thông qua.
- 12.3.** Biên bản và Nghị quyết Đại hội phải được Đại hội thông qua trước khi bế mạc Đại hội, được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời gian 24 giờ kể từ ngày cuộc họp ĐHĐCĐ kết thúc và được lưu giữ tại Công ty.



CHƯƠNG 4 ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Quy chế này gồm 4 Chương và 13 Điều và có hiệu lực ngay sau khi Đại hội biểu quyết thông qua;
- Quy chế này có thể sửa đổi tại từng thời điểm trên cơ sở đề xuất của Chủ tọa và được Đại hội biểu quyết thông qua;

- Các nội dung không được quy định chi tiết tại Quy chế này thì thống nhất áp dụng theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty, Luật Doanh nghiệp 2020 và các văn bản pháp luật liên quan;
- Quy chế này được thông qua trước Đại hội và lấy ý kiến biểu quyết của cổ đông. Nếu được Đại hội thông qua với tỷ lệ từ 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự họp trở lên, Quy chế này sẽ có hiệu lực thi hành bắt buộc đối với tất cả cổ đông.

**TM.BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
TRƯỞNG BAN**



ĐINH THANH TÂM

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 05 /TTr/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: “Thông qua Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2026.

Ban Tổ chức xin trân trọng giới thiệu thành phần Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu tại Đại hội và xin ý kiến biểu quyết thông qua như sau:

1/. Đoàn Chủ tọa: gồm 3 thành viên

- | | | |
|-----------------------|-------------------|--------------|
| - Ông Đinh Thanh Tâm | Chủ tịch HĐQT | : Chủ tọa |
| - Ông Nguyễn Hữu Quốc | Thành viên HĐQT | : Thành viên |
| - Ông Phạm Văn Dương | Phó Tổng Giám đốc | : Thành viên |

2/. Ban Thư ký: gồm 2 thành viên

- | | | |
|----------------------|----------------------|--------------|
| - Bà Nguyễn Thị Phận | Thư ký HĐQT | : Trưởng Ban |
| - Bà Văn Thị Hồng Út | Nhân viên Phòng HCNS | : Thành viên |

3/. Ban Kiểm phiếu: gồm 2 thành viên

- | | | |
|-------------------------|----------------------|--------------|
| - Ông Lê Việt Lưu | Kế Toán trưởng | : Trưởng ban |
| - Ông Trương Nhật Quang | Nhân viên Phòng KTTV | : Thành viên |

Trên đây là danh sách Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ 2026;
- Đăng website DLR;
- Lưu Hồ sơ Đại hội.

TM BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
TRƯỞNG BAN

ĐINH THANH TÂM



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 25 Trần Phú, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Điện thoại : 02633 822 243 – Fax: 02633 821 433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 06/BC/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025
VÀ ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2026**

---o0o---

Kính thưa Quý vị đại biểu;

Kính thưa Quý cổ đông.

Thực hiện Chương trình Đại Hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) Thường niên năm 2026, Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT và việc HĐQT thực hiện quyền chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty năm 2025; Định hướng hoạt động năm 2026 như sau:

PHẦN I:

I- ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Trong năm 2025, là một năm đầy khó khăn thách thức đối với toàn bộ Doanh nghiệp nói chung và Công ty CP Địa ốc nói riêng. Những biến động tình hình thế giới và những thay đổi trong nước làm cho Doanh nghiệp gặp nhiều trở ngại khó khăn. Tuy nhiên, nhờ sự đồng lòng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Người Lao động, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đạt được nhiều kết quả đáng kể.

II- HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025:

1. Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ Thường niên 2024, 2025 và ĐHĐCĐ Bất Thường năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện các nội dung sau:

1.1. Việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ Thường niên 2024:

Năm 2024, Các nội dung được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2024 đã được Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện đầy đủ. Riêng nội dung tại khoản 9.3 Điều 1 Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 18/9/2024 của Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2024 về “*Thông qua giao dịch vay và hợp đồng vay 205 tỷ đồng*” đã được thông qua nhưng không thực hiện là do xét thấy dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn cần điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế và pháp lý nên Hội đồng quản trị thống nhất điều chỉnh số tiền vay trình Đại hội đồng cổ đông Thường niên 2025.

1.2. Việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2025:

Các nội dung khác được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2025 đã được Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện đầy đủ. Tuy nhiên, nội dung tại Điểm 6 và Điểm 7 Điều 1 của Nghị quyết này chưa thực hiện được vì:

+ Điểm 6 Điều 1: Tờ trình số: 11/TTr/HĐQT-DLR ngày 23/4/2025 về việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ (số tiền 350 tỷ đồng) đã được ĐHĐCĐ Thường niên 2025 thông qua, tuy nhiên chưa được Hội đồng Quản trị triển khai thực hiện do các thủ tục pháp lý đầu tư dự án chưa hoàn tất tại thời điểm cuối năm 2025 và số tiền trên không còn phù hợp với mục đích hiện tại. Công ty sẽ trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 để triển khai phương án phát hành mới phù hợp hơn.

+ Điểm 7 Điều 1: Tờ trình số 12/TTr/HĐQT-DLR ngày 23/4/2025 về thông qua phương án vay, huy động vốn đầu tư dự án (400 tỷ đồng) đã được ĐHĐCĐ Thường niên 2025 thông qua, Hội đồng Quản trị không triển khai thực hiện do Dự án đầu tư còn đang trong quá trình điều chỉnh và hoàn thiện thủ tục pháp lý. Số tiền trên cũng không còn phù hợp với tình hình thực tế.

1.3. Việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025:

Các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025 đã được Hội đồng quản trị thực hiện đầy đủ. Riêng nội dung tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 02/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 14/11/2025 của Đại hội đồng cổ đông Bất thường năm 2025 về “*Thông qua phương án phát riêng riêng lẻ 32 tỷ đồng*” Hội đồng quản trị đã triển khai thực hiện, nhưng xét thấy điều kiện thực hiện chưa phù hợp với thực tế nên quyết định tạm dừng. Hội đồng quản trị báo cáo ĐHĐCĐ Thường niên 2026 về việc tạm dừng phương án này và trình phương án phát hành cổ phiếu mới phù hợp với nhu cầu thực tế của Công ty.

2. Kết quả chỉ đạo các công việc cấp thiết, trọng điểm trong năm 2025:

- Tiếp tục xây dựng thương hiệu của Công ty DLR, tạo niềm tin và uy tín trên thị trường và niềm tin đối với địa phương và toàn quốc.

- Sắp xếp lại tổ chức, nhân sự Ban Điều hành

+ Bổ nhiệm lại Kế Toán trưởng

+ Tinh gọn, sắp xếp nhân sự nhằm thúc đẩy tăng năng suất lao động của Người Lao động tại Công ty DLR và Công ty TNHH MTV Xây Dựng Địa ốc Đà Lạt.

+ Tiến hành xử lý các khoản nợ còn tồn đọng trong một thời gian dài, tham gia các phiên tòa yêu cầu thanh toán nợ thuê nhà và thu hồi nhà cho thuê.

+ Khai thác tối đa quỹ nhà của Công ty, hiện nay đã cho thuê toàn bộ quỹ nhà và đàm phán thay giá cho thuê nhà phù hợp với thực tế.

+ Thanh lý tất cả các tài sản cũ không còn mục đích sử dụng, hết khấu hao và không còn sử dụng được.

+ Đã thu hồi vốn chủ sở hữu từ Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc từ việc chuyển nhượng cho cá nhân có nhu cầu mua lại.

+ Thực hiện các thủ tục pháp lý để xin gia hạn đất thuê tại các bất động sản của Công ty.

Công ty đang tích cực hoàn thiện các cơ sở pháp lý, làm việc với các cơ quan chức năng để tiếp nhận các Dự Án và thực hiện thay đổi các thủ tục pháp lý cần thiết: Thay đổi chủ trương, mục đích đầu tư, thay đổi thiết kế Dự án, lập lại Dự toán cho phù hợp với tình hình hiện nay.

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2025 (ĐVT: đồng)	THỰC HIỆN 2025 (ĐVT: đồng)
1	Doanh thu	17.945.066.000	34.621.861.000
2	Lợi nhuận trước thuế	957.741.000	21.742.971.887
3	Lợi nhuận sau thuế	766.193.000	20.910.074.000

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ công ty, HĐQT đã cùng với Ban Điều hành đã ban hành nhiều nghị quyết để duy trì các hoạt động của công ty đảm bảo theo các quy định của pháp luật; Tuân thủ các quy định của Công ty niêm yết về công tác kiểm toán và báo cáo định kỳ kết quả kiểm toán và quản trị theo 6 tháng và thường niên, các báo cáo tài chính đều được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập.

3. Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Công ty DLR có sự thay đổi cơ bản về cơ cấu HĐQT. Đại hội đồng cổ đông Bất thường năm 2025 đã thống nhất miễn nhiệm 02 Thành viên HĐQT theo nguyện vọng và Bầu bổ sung 01 Thành viên mới.

Hiện nay, Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 như sau:

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| 1. Ông Đinh Thanh Tâm | - Chủ tịch HĐQT |
| 2. Ông Nguyễn Hữu Quốc | - Thành viên HĐQT không điều hành |
| 3. Ông Nguyễn Hùng | - Thành viên HĐQT độc lập |
| 4. Bà Lưu Thuý Dương | - Thành viên HĐQT độc lập |

Với vai trò là Đại diện cho Cổ đông của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty trong năm 2025 đã chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT theo quy định của Điều Lệ và theo pháp luật.

4. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị:

Các thành viên Hội đồng Quản trị thường xuyên liên lạc để nắm bắt trao đổi thông tin phục vụ cho việc chỉ đạo triển khai thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và định hướng nội dung cho các kỳ họp khác. Trong năm tài chính 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 13 kỳ họp Hội đồng Quản trị để chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện các nhiệm vụ được giao kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành Doanh nghiệp;

Tỷ lệ tham dự họp chiếm 100% và tỷ lệ thống nhất cao. Các Nghị quyết đều hướng đến chiến lược phát triển công ty và chỉ đạo kịp thời.

Các Nghị quyết cụ thể cũng đã được báo cáo chi tiết trong Báo cáo quản trị của Công ty.

5. Đại hội đồng cổ đông:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã triệu tập ĐHĐCĐ Thường niên và ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025.

Đại hội đã nghe Chủ tịch HĐQT báo cáo các hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc báo cáo kết tình hình sản xuất kinh doanh của năm 2024 và đề ra nhiệm vụ phương hướng hoạt động trong năm 2025.

Đại hội cũng đã thông qua các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển Công ty.

Hội đồng quản trị cũng đã triệu tập ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025 nhằm:

Kiện toàn số lượng Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029; Cập nhật sửa đổi bổ sung Điều lệ, Quy chế Quản trị Nội bộ, Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty; Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ phục vụ sản xuất kinh doanh.

6. Kết quả giám sát đối với Ban Điều hành

Thường xuyên thực hiện việc kiểm tra, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong các mặt hoạt động. Đặc biệt trong lĩnh vực tài chính, việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông, Hội đồng quản trị và Pháp luật của Nhà nước.

Hội đồng quản trị lãnh đạo, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc giải quyết các công việc kịp thời, nắm bắt tình hình, chỉ đạo Ban Điều hành hoàn thành các công việc để đạt mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.

7. Giao dịch giữa Người nội bộ và Người có liên quan

Các giao dịch giữa Người nội bộ và Người có liên quan đều được thực hiện đúng quy trình và công bố thông tin đầy đủ theo quy định. Chi tiết các giao dịch cũng báo cáo cụ thể trong Báo cáo tình hình quản trị của Công ty.

8. Hoạt động của Thành viên hội đồng quản trị độc lập

Hội đồng quản trị có 02 Thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên độc lập tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và tham gia biểu quyết các vấn đề quan trọng với tỷ lệ nhất trí cao. Các báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập được lập ở phụ lục 1 và phụ lục 2 của báo cáo này.

9. Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Điều

Hiện nay, do tình hình sản xuất kinh doanh, các Thành viên HĐQT, BKS chưa có kế hoạch nhận thù lao nên chưa trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. Việc báo cáo thù lao của Ban Điều hành cũng thể hiện trong báo cáo tài chính của Công ty.

10. Nhận xét chung:

Hoạt động của HĐQT năm 2025 sau Đại Hội đồng Cổ đông luôn tuân theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và Quy chế hoạt động của Công ty. Các phiên họp của HĐQT đều được chuẩn bị kỹ lưỡng, nghiêm túc. Trong các phiên họp có mời Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc tham dự. Nghị quyết của các phiên họp được công bố công khai đến các thành viên để triển khai thực hiện.

HĐQT hoạt động dưới sự đồng thuận và nhất trí cao giữa các thành viên HĐQT nên việc thông qua các Nghị quyết HĐQT gặp nhiều thuận lợi.

Bên cạnh những mặt đạt được, hoạt động của HĐQT cũng có nhiều khó khăn: Các Ban chuyên môn chưa thực sự hoạt động đúng theo chức năng nhiệm vụ được giao, chưa tham mưu cho HĐQT kịp thời. Do tình hình sáp nhập, thay đổi nhân sự của các cấp chính quyền dẫn đến các thủ tục hồ sơ pháp lý Dự án còn chậm, chưa đúng tiến độ mong muốn.

PHẦN II:

ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

1. Nhận định tình hình năm 2026:

Năm 2026 sẽ là năm còn nhiều khó khăn đối với các Doanh nghiệp, nhất là Doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng, vật liệu xây dựng.

Các dự án đầu tư còn gặp nhiều khó khăn liên quan đến các thủ tục pháp lý và thay đổi nhân sự sau sáp nhập.

Hiện nay, thành viên HĐQT, cổ đông đã đồng thuận, quyết tâm rất cao để phát triển công ty tương xứng với vị thế, các thế mạnh mà DLR có được để đóng góp vào sự phát triển kinh tế chung của tỉnh Lâm Đồng, mang lại hiệu quả kinh tế của chủ sở hữu, nâng cao đời sống của người lao động, cung cấp cho thị trường những sản phẩm, dịch vụ ngày một tốt hơn.

2. Định hướng về sản xuất kinh doanh và các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026:

Sau khi sắp xếp lại nhân sự, tinh gọn các Công ty con, cùng với các biến động của thị trường, hoạt động của Công ty DLR trong thời gian tới tập trung vào 2 mảng chính: Khai thác tài sản Bất động sản, Xây dựng và Quản lý dự án:

1. Khắc thác hiệu quả các tài sản là các Bất động sản Công ty đang sở hữu, sử dụng, quản lý nằm tại các vị trí đặc địa tại tỉnh Lâm Đồng theo hướng: cho thuê hoặc đầu tư dự án khách sạn, nhà nghỉ,....

2. Tập trung nguồn lực để thực hiện các dự án thành Dự án trọng điểm, tạo đà cho việc phát triển các Dự án tiếp theo đang trong quá trình tiếp cận, tiến hành khảo sát tại Tỉnh Lâm Đồng.

3. Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc huy động và sử dụng nguồn vốn có quy mô lớn trong thời gian tới: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, tăng vốn điều lệ,..... để đạt hiệu quả sản xuất kinh doanh cao nhất cho công ty.

3. Định hướng về cơ cấu tổ chức, nhân sự:

00142
GTY
NDIAO
LAT
T.T.LAM

Lựa chọn, sắp xếp bộ máy quản lý và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực của Công ty cho phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh.

Đào tạo và sử dụng nhân sự có hiệu quả cùng với công tác quy hoạch, đầu tư nâng cao năng lực đội ngũ quản lý, năng lực điều hành, phát triển trình độ chuyên môn cho đội nhóm, tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực và đóng góp vào sự phát triển của Công ty.

4. Định hướng hoạt động và công tác quản trị doanh nghiệp:

Thực hiện tốt công tác quản trị doanh nghiệp, tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Thường xuyên giám sát và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty trong việc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Thường niên, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

Tận dụng mọi cơ hội và phát huy tối đa các lợi thế trong kinh doanh của Công ty để tăng doanh thu và lợi nhuận trên các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi; tăng năng suất lao động, giảm chi phí trong sản xuất và hạn chế rủi ro trong kinh doanh.

Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá thương hiệu, mở rộng thị trường trong và ngoài tỉnh nhằm thúc đẩy kinh doanh, nâng cao giá trị công ty.

Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động và thực hiện tốt hơn công tác thi đua khen thưởng và công tác xã hội từ thiện trên địa bàn.

5. Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾ HOẠCH NĂM 2026	
		Doanh thu	Lợi nhuận
		3	4
1	Hoạt động cho thuê, kinh doanh BĐS	14.373.440.727	7.039.642.689
2	Hoạt động sản xuất kinh doanh VLXD	1.550.000.000	538.714.616
3	Hoạt động tài chính	950.000.000	(720.000.000)
4	Hoạt động khác	-	-
	HỢP CỘNG	16.873.440.727	6.858.357.305
	THUẾ TNDN		1.371.671.461
	HỢP NHẤT (LNST)	16.873.440.727	5.486.685.844

Kính thưa Đại hội!

Trên đây là một số nội dung cơ bản về hoạt động của HĐQT năm 2025 và định hướng hoạt động 2026. Nhân dịp này, HĐQT xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, hợp tác, phối hợp hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, các tổ chức đoàn thể trong Công ty, Quý cổ đông, Nhà đầu tư và Toàn thể Người lao động Công ty đối với hoạt

động của HĐQT trong năm qua. Trong năm tới, HĐQT mới sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản trị nhằm đáp ứng quy mô ngày càng phát triển của Công ty và yêu cầu ngày càng cao của Cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông công ty xem xét thông qua./.

Kính chúc quý vị đại biểu và Quý cổ đông dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt;

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ 2026;
- Các TV.HĐQT, BKS;
- Đăng Website của DLR;
- Lưu: hồ sơ Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ĐINH THANH TÂM



TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP NĂM 2025

Trong năm 2025, HĐQT có sự thay đổi về thành viên, sau khi miễn nhiệm 02 Thành viên HĐQT theo nguyện vọng và bầu bổ sung 01 Thành viên, số TV HĐQT hiện tại là 04 Thành viên, trong đó, có 02 thành viên độc lập đã tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, đề ra chiến lược, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1. VỀ TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng các nguyên tắc. Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ và đúng thời gian quy định.

Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phân biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

Trong năm 2025, vì thuận lợi về địa điểm họp nên các Thành viên HĐQT tham gia họp thường xuyên. Tổng cộng 13 cuộc họp trực tiếp.

Nội dung là các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, triển khai phương án phát hành cổ phiếu,... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGD, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHCĐ đã đề ra.

Thành viên HĐQT làm việc công khai, rõ ràng, bàn luận và trao đổi công việc tại cuộc họp luôn mang tính xây dựng nhằm đưa ra phương hướng phát triển Công ty một cách bền vững, tạo lòng tin đối với các cổ đông và nhà đầu tư.

Việc giao dịch giữa người nội bộ và các bên liên quan đều công khai minh bạch, tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty.

2. VIỆC GIÁM SÁT BAN ĐIỀU HÀNH

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập luôn theo sát và nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty. Thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty được giám sát chặt chẽ.

Thường xuyên trao đổi công việc với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty đi đúng mục tiêu, kế hoạch Nghị quyết ĐHCĐ đề ra.

Hội đồng quản trị luôn cập nhật tình hình hoạt động của Công ty, hỗ trợ Ban Điều hành tìm ra các vấn đề cần giải quyết, nhận diện trách nhiệm của từng thành viên trong Ban Điều

hành nhằm đưa ra hướng giải quyết tốt nhất, ổn định bộ máy Điều hành của Công ty và Người Lao động.

Các Thành viên HĐQT độc lập chưa có kế hoạch nhận thù lao nên đến hiện tại, thù lao của Thành viên HĐQT, BKS chưa có kế hoạch trình ĐHĐCĐ.

Hội đồng quản trị đã lãnh đạo Ban Điều hành đi đúng hướng của Nghị Quyết ĐHĐCĐ đề ra, tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật. Hỗ trợ Ban Điều hành vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành công ty. Tinh giản, thu gọn bộ máy nhân sự nhằm hoạt động hiệu quả hơn. Tham gia tích cực các hoạt động văn hóa của địa phương nhằm tạo dựng uy tín và xây dựng giá trị bền vững cho Doanh nghiệp.

Trên đây là Báo cáo đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập.

Người Báo cáo
Thành viên HĐQT độc lập



Nguyễn Hùng

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2026

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ
CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP NĂM 2025**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Trong năm 2025, HĐQT có sự thay đổi về số lượng thành viên HĐQT, số lượng Thành viên Hội đồng quản trị độc lập hiện nay là 02/04 Thành viên HĐQT.

Đánh giá chung: Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, đề ra chiến lược, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tham gia và giám sát chặt chẽ các hoạt động của Công ty.

1. VỀ TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập thường xuyên, đúng quy trình và chuẩn bị nội dung đầy đủ nhằm đáp ứng kịp thời các hoạt động của Công ty.

Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ, cẩn trọng và cần thiết để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

Trong năm 2025, vì thuận lợi về địa điểm họp nên các Thành viên HĐQT tham gia họp thường xuyên. Các vấn đề liên quan đến tài chính, hệ thống quản lý của Công ty được thảo luận kiểm soát chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Điều hành.

HĐQT lãnh đạo Ban Điều hành thường xuyên tham gia các hoạt động xây dựng văn hóa Doanh nghiệp, tham gia các hoạt động của địa phương nhằm tạo dựng lòng tin, uy tín của Doanh nghiệp trên thị trường.

Các Nghị quyết của HĐQT được chuyển đầy đủ cho các Thành viên và Ban Điều hành để triển khai thực hiện kịp thời và được báo cáo đầy đủ trong Báo cáo quản trị định kỳ.

Việc giao dịch giữa người nội bộ và các bên liên quan đều công khai minh bạch, tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty.

2. VIỆC GIÁM SÁT CÁC THÀNH VIÊN TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp và Ban Tổng Giám đốc tham gia nhằm nắm bắt định hướng và có các giải pháp thực hiện cụ thể.

Hội đồng quản trị luôn theo sát và nắm rõ tình hình hoạt động của Ban Điều hành. Thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty được giám sát chặt chẽ.



Thường xuyên trao đổi công việc với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty đi đúng mục tiêu, kế hoạch Nghị quyết ĐHĐCĐ đề ra.

Hội đồng quản trị luôn cập nhật tình hình hoạt động của Công ty, hỗ trợ Ban Điều hành tìm ra các vấn đề cần giải quyết, định hướng các hoạt động của Công ty theo đúng chủ trương ĐHĐCĐ đề ra, kịp thời chấn chỉnh, xử lý các vấn đề gây trở ngại đến ảnh hưởng công tác điều hành của Công ty.

Các Thành viên HĐQT chưa có kế hoạch nhận thù lao nên đến hiện tại, thù lao của Thành viên HĐQT, BKS vẫn chưa được trình ĐHĐCĐ.

Nhìn chung: Tất cả các Thành viên HĐQT đều có tính trách nhiệm cao đối với hoạt động của Công ty, mọi vấn đề của Công ty đều được thảo luận công khai, minh bạch và có sự đồng thuận cao.

Trên đây là Báo cáo đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập./.

Người Báo cáo
Thành viên HĐQT độc lập


Lưu Thủy Dương



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 Trần Phú – Phường Xuân Hương Đà Lạt – Lâm Đồng

Điện thoại : 0263.3822243 Fax: 02633.821433

Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 38/BC-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ/HĐQT-DLR ngày 14/4/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt về Thống nhất thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026.

Ban Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt báo cáo Đại hội cổ đông Thường niên năm 2026 về tình hình hoạt động, kết quả SXKD năm 2025 và phương hướng, kế hoạch SXKD năm 2026 của Công ty như sau:

1. Tình hình hoạt động, kết quả SXKD năm 2025:

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025 của Công ty với doanh thu thực hiện 32,6 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 21 tỷ đồng, vượt 971% kế hoạch về lợi nhuận. Vốn chủ sở hữu từ mức âm -6,039 tỷ đồng năm 2024 đã tăng lên 14,8 tỷ năm 2025. Đây là một trong những điểm sáng nổi bật, một thay đổi đáng kể sau nhiều năm bị âm vốn chủ sở hữu.

Tổng tài sản tăng 33%, chủ yếu do Tài sản ngắn hạn, lưu chuyển tiền thuần dương, tính thanh khoản của Công ty đang cải thiện rõ rệt. Đặc biệt, việc thay đổi tổng tài sản, trong đó, có sự tăng trưởng tài sản ngắn hạn, chuyển dịch cơ cấu nợ từ ngắn hạn sang trung dài hạn theo đúng bản chất nợ làm thay đổi tỉ lệ thanh toán hiện hành, đưa Công ty thoát khỏi cảnh báo ảnh hưởng đến sự hoạt động liên tục của DLR.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính hoàn thành theo đúng chỉ tiêu kế hoạch, cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi đang bám sát so với thực tiễn của Công ty. Doanh thu phát sinh chủ yếu từ hoạt động cho thuê, khai thác tài sản, quản lý chặt chẽ các khoản cho thuê trong năm.

Doanh thu tài chính tăng trưởng mạnh 17.634%, từ 114 triệu đồng trong năm 2024 lên 20,217 tỷ đồng trong năm 2025. Đây chính là nguyên nhân chính giúp Lợi nhuận trước thuế tăng trưởng 101%. Trong năm, DLR đã thành công thu hồi vốn từ Công ty con là Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc, góp phần làm trong sạch, lành mạnh một phần tình hình tài chính Công ty.

Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng trong năm chủ yếu ở mảng khai thác Mỏ đá tại Phường Langbiang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tuy nhiên thực hiện chủ



trương chung của UBND tỉnh Lâm Đồng về tạm dừng khai thác các mỏ trong nội đô thành phố Đà Lạt cũ. Do đó, doanh thu thực hiện trong năm là 1,29 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 2,5 tỷ đồng, tương ứng đạt 51% kế hoạch.

Hoạt động cho thuê nhà, bất động sản đạt 10,9 tỷ đồng doanh thu, tương ứng đạt 95% kế hoạch đề ra trong năm. Việc cho thuê các bất động sản chưa được hiệu quả do biến động chung của thị trường, người thuê, ảnh hưởng mưa bão, sạt lở, ảnh hưởng các yếu tố du lịch thời vụ, trong đó đặc biệt là các yêu cầu về bảo tồn cảnh quan, bảo tồn các biệt thự cũ...

Trong năm công ty đã thành công trong việc điều chỉnh tăng giá thuê một số hợp đồng cũ đã cho thuê trước đây, thu hồi công nợ của khách hàng tồn đọng, tuy nhiên cũng có một số khách hàng thuê còn nợ đọng, cần quyết liệt, đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ trong thời gian tới.

Trong lĩnh vực đầu tư dự án, Công ty đang tích cực hoàn thiện các cơ sở pháp lý, làm việc với các cơ quan chức năng để được tiếp nhận và triển khai các bước tiếp theo để thực hiện đầu tư các dự án do công ty làm chủ đầu tư.

Công ty đã trình hồ sơ và thực hiện các bước để được UBCK nhà nước chấp thuận hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025. Tuy nhiên, xét thấy điều kiện thực hiện chưa phù hợp với thực tế nên Hội đồng quản trị quyết định tạm dừng. Ban điều hành sẽ hoàn thiện hồ sơ, đề xuất phương án phù hợp để HĐQT trình ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 phương án phát hành cổ phiếu mới phù hợp với nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại của Công ty.

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt tập trung vào quản lý, khai thác văn phòng cho thuê, tình hình tài chính đang dần cải thiện. Doanh thu hoạt động đạt 1,04 tỷ đồng, tăng 203 triệu so với năm 2024, lợi nhuận trước thuế đạt 572 triệu đồng, tăng 880 triệu so với năm 2024. Trong năm đã cấu trúc Công ty một cách triệt để, sắp xếp, tổ chức lại hoạt động cho phù hợp trong thời gian tới.

2. Định hướng, kế hoạch SXKD trong năm 2026:

Trong năm 2026, tiếp tục củng cố, xây dựng phát triển thương hiệu DLR trở thành một thương hiệu mạnh tại tỉnh Lâm Đồng trong lĩnh vực phát triển dự án Bất động sản. Thông qua các hoạt động truyền thông, quảng bá thương hiệu trên các phương tiện truyền thông, Website, các hoạt động tài trợ thương mại...

Quản lý hiệu quả, khai thác tốt quỹ nhà, đất của công ty đang quản lý. Tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi dứt điểm các công nợ còn tồn đọng. Hoàn thiện việc gia hạn thời gian thuê đất của cơ sở nhà đất đã hết hạn. Xây dựng, đề xuất HĐQT phương án đầu tư, khai thác nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng, tối ưu tài sản của doanh nghiệp.

Tích cực, chủ động để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, điều chỉnh chủ trương của Dự án An Tôn, sớm đưa dự án vào triển khai trên thực địa trong năm 2026 theo các quy định hiện hành, dự kiến tổng mức đầu tư theo chủ trương mới là hơn 1.800 tỷ đồng.

Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với chính sách kinh tế vĩ mô. Nâng cao quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ

máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thể mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường. Chủ động sắp xếp lại Công ty thành viên, nhằm lành mạnh tình hình tài chính hợp nhất, tiết kiệm chi phí hoạt động.

Ngoài kế hoạch đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý đầu tư dự án do DLR làm chủ đầu tư, kế hoạch doanh thu trong năm 2026 là 16,8 tỷ đồng, trong đó: Hoạt động cho thuê nhà, kinh doanh bất động sản với kế hoạch là 14,3 tỷ đồng, hoạt động cho thuê nhà máy là 1,55 tỷ đồng, hoạt động tài chính là 1 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 6,8 tỷ đồng.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, phối hợp đội nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc kính trình Đại hội./.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ 2026;
- Đăng website DLR;
- Lưu Hồ sơ Đại hội.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Dương



Số: 07/TTtr/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

***V/v: “Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán
Công ty CP Địa ốc Đà Lạt”***

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH Quốc ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2026 Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA. (Báo cáo tài chính đính kèm)

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bao gồm:

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc;
- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Các nội dung Báo cáo trên đã được thể hiện chi tiết trong Báo cáo tài chính được gửi kèm theo tài liệu ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026, để không mất nhiều thời gian, tôi xin báo cáo tóm tắt về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu đạt được	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.246.234.439
2. Giá vốn hàng bán	4.263.759.954
3. Doanh thu hoạt động tài chính	20.217.207.753
4. Chi phí tài chính	1.569.492.023
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>1.569.492.023</i>
5. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(255.649.653)
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.253.069.357
7. Thu nhập khác	1.486.040.174

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Đã được kiểm toán



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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 39

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc 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 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 hợp nhất

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 hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Hội đồng Quản trị

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Kim Cúc	Trưởng ban
Bà Đinh Thị Tường Vy	Thành viên
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật trong năm và đến ngày lập báo cáo này

Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông Huỳnh Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số : 08.12.2.2/25/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 hợp nhất kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 26/03/2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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, 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.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

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**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		42.294.770.607	22.585.844.703
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.617.058.765	3.453.334.867
1. Tiền	111		1.608.877.765	3.445.153.867
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.008.181.000	8.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.200.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	4.200.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.538.375.622	1.081.023.624
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.275.775.896	9.107.467.428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.870.694.719	8.607.352.480
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	10.135.582.256	1.520.818.874
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.743.677.249)	(18.154.615.158)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17.920.724.793	17.219.944.862
1. Hàng tồn kho	141		17.920.724.793	17.219.944.862
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.611.427	831.541.350
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	18.472.517	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	515.653.036
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	138.910	315.888.314
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		26.332.705.733	29.198.914.651
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	3.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		11.496.729.399	13.419.828.143
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.972.200.723	9.785.157.959
- Nguyên giá	222		27.412.104.773	32.035.421.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.439.904.050)	(22.250.263.852)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	14.494.621.964	15.322.732.484
- 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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12.143.056	267.792.709
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	12.143.056	267.792.709
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		326.211.314	185.561.315
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	326.211.314	185.561.315
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		68.627.476.340	51.784.759.354

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**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		53.756.807.250	57.824.164.726
I. Nợ ngắn hạn	310		25.014.453.688	55.415.814.326
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	8.517.488.904	13.321.394.111
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.416.688.605	1.416.688.605
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	586.316.254	437.938.117
4. Phải trả người lao động	314		72.277.401	157.713.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	3.450.238.445	2.812.602.641
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	1.656.817.687	2.108.207.461
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	4.032.606.784	30.830.545.917
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	5.282.019.608	4.330.724.000
II. Nợ dài hạn	330		28.742.353.562	2.408.350.400
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	1.615.667.200	
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	26.286.685.562	1.288.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	840.000.800	1.120.000.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		14.870.669.090	(6.039.405.372)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	14.870.669.090	(6.039.405.372)
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		3.847.215.361	3.847.215.361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.948.997.070	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(37.229.258.426)	(58.274.870.869)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(58.274.870.869)	(68.947.647.709)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.045.612.443	10.672.776.840
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		68.627.476.340	51.784.759.354

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

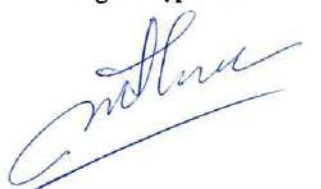
BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
NĂM 2025**

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	12.246.234.439	12.254.955.800
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	12.246.234.439	12.254.955.800
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.263.759.954	6.593.693.375
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.982.474.485	5.661.262.425
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.217.207.753	114.583.743
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.569.492.023	4.633.373.874
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.569.492.023	4.633.373.874
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(255.649.653)	70.128.811
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.253.069.357	8.895.731.092
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.121.471.205	(7.683.129.987)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	1.486.040.174	19.834.177.407
13. Chi phí khác	32	VI.7	864.539.492	1.346.527.804
14. Lợi nhuận khác	40		621.500.682	18.487.649.603
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.742.971.887	10.804.519.616
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	832.897.425	131.742.776
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.910.074.462	10.672.776.840
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		20.910.074.462	10.672.776.840
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	4.647	2.372
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	4.647	2.372

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**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****NĂM 2025**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	21.742.971.887	10.804.519.616
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.425.367.982	2.599.247.249
- Các khoản dự phòng	03	229.239.655	(153.722.931)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(21.448.643.965)	(1.423.236.984)
- Chi phí đi vay	06	1.569.492.023	4.633.373.874
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	4.518.427.582	16.460.180.824
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(162.703.505)	1.231.932.845
- 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	205.672.377	(8.034.025.410)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(159.122.516)	530.640.931
- Tiền lãi vay đã trả	13	(132.931.936)	(5.293.746.669)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(131.742.776)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.436.819.295	5.744.315.452
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
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	1.942.631.313	1.466.053.535
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.200.000.000)	-
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	153.161.973	114.583.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(495.115.805)	(540.209.995)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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)	(8.606.397.112)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.222.020.408	(3.706.397.112)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	4.163.723.898	1.497.708.345
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	3.453.334.867	1.955.626.522
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	7.617.058.765	3.453.334.867

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 HỢP NHẤT**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn**

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).

Tổng số các Công ty con: 1

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 1

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	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 được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên 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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất.

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 đã ban hành. Các báo cáo tài chính hợp nhất 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. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Tổng Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chỉ phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Hợp nhất kinh doanh

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá trị hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

- + Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

- + Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

- + Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được xác định theo nguyên tắc sau:

- + Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- + Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4. 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, 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.

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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

5. 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

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 hợp nhất.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí 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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. 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.

7. 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.
- 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.

8. 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.

9. 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 chi 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.

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 HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Khấu hao tài sản 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 dụng cụ quản lý	05	05
Quyền sử dụng đất	49-50	49-50

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.

10. 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

11. 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.

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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. 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.

13. 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 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 hợp nhất 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

14. 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.

15. 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 hợp nhất, 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 hợp nhất trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 hợp nhất, 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;

- 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.

16. 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.

17. 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 hợp nhất 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.

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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

18. 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:

- 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 hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 kết thúc năm 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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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.

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 được 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 hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

19. 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.

20. 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...

21. 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,

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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

22. 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 thu nhập doanh nghiệp 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.

23. 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.

24. 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 công nợ 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.

25. 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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	9.761.467	19.791.057
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.599.116.298	3.425.362.810
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	6.008.181.000	8.181.000
Cộng	7.617.058.765	3.453.334.867

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	3.200.000.000	3.200.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Cộng	4.200.000.000	4.200.000.000	-	-

3. Phải thu khách hàng**a. Ngắn hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Du Lịch Tân An	144.881.121	144.881.121
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 Vạn Trường Đức	147.910.416	196.110.416
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 Xây Dựng Phúc Lộc	298.758.850	298.758.850
Các khách hàng khác	4.904.063.345	6.743.484.623
Cộng	7.275.775.896	9.107.467.428

4. Trả trước cho người bán**a. Ngắn hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Doanh Nghiệp Tư Nhân Duy Hà	102.788.280	102.788.280
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	191.695.811
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
Công Ty TNHH Tư Vấn Tài Nguyên Việt	153.800.000	153.800.000
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	521.495.807	6.992.043.111
Cộng	3.870.694.719	8.607.352.480

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	297.958.154	62.085.419
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	800.000.000
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	9.512.312.731	-
Phải thu khác	325.311.371	658.733.455
Cộng	10.135.582.256	1.520.818.874
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	3.000.000	3.000.000

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a. Phải thu khách hàng						
Công Ty TNHH SX TM DV Bạch Việt	6.545.224.873	(6.545.224.873)	-	8.578.716.405	(8.349.476.750)	229.239.655
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	307.761.000	(307.761.000)	-	307.761.000	(307.761.000)	-
Bảo Sài Gòn Giải Phóng	764.132.182	(764.132.182)	-	764.132.182	(534.892.527)	229.239.655
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	382.307.608	(382.307.608)	-	382.307.608	(382.307.608)	-
Các khách hàng khác	286.657.500	(286.657.500)	-	286.657.500	(286.657.500)	-
Phải thu khác	4.804.366.583	(4.804.366.583)	-	6.837.858.115	(6.837.858.115)	-
Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	-	1.394.772.928	(1.394.772.928)	-
Trả trước cho người bán	236.896.348	(236.896.348)	-	1.394.772.928	(1.394.772.928)	-
Phạm Hoàng Long	1.961.556.028	(1.961.556.028)	-	8.410.365.480	(8.410.365.480)	-
Lê Trung Dũng	457.907.216	(457.907.216)	-	457.907.216	(457.907.216)	-
Lê Đức Nhân	268.172.954	(268.172.954)	-	268.172.954	(268.172.954)	-
Các nhà cung cấp khác	440.945.108	(440.945.108)	-	440.945.108	(440.945.108)	-
Cộng	794.530.750	(794.530.750)	-	7.243.340.202	(7.243.340.202)	-
	8.743.677.249	(8.743.677.249)		18.383.854.813	(18.154.615.158)	229.239.655

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	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	-
Cộng	17.920.724.793	-	17.219.944.862	-

(*) 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	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn	18.472.517	
Cộng	18.472.517	-
b. Dài hạn		
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
Cộng	326.211.314	185.561.315

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	10.779.504.002	18.229.276.230	2.745.779.152	280.862.427	32.035.421.811
Số tăng trong năm	390.909.091	-	-	-	390.909.091
- Mua trong năm	390.909.091	-	-	-	390.909.091
Số giảm trong năm	139.632.494	4.874.593.635	-	-	5.014.226.129
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.874.593.635	-	-	4.874.593.635
- Thoái vốn công ty con	139.632.494	-	-	-	139.632.494
Số dư cuối năm	11.030.780.599	13.354.682.595	2.745.779.152	280.862.427	27.412.104.773
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	6.495.492.346	14.826.885.033	647.024.046	280.862.427	22.250.263.852
Số tăng trong năm	328.776.048	893.233.998	265.105.908	-	1.487.115.954
- Khấu hao trong năm	328.776.048	893.233.998	265.105.908	-	1.487.115.954
Số giảm trong năm	95.260.800	4.202.214.956	-	-	4.297.475.756
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.202.214.956	-	-	4.202.214.956
- Thoái vốn công ty con	95.260.800	-	-	-	95.260.800
Số dư cuối năm	6.729.007.594	11.517.904.075	912.129.954	280.862.427	19.439.904.050
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	4.284.011.656	3.402.391.197	2.098.755.106	-	9.785.157.959
Tại ngày cuối năm	4.301.773.005	1.836.778.520	1.833.649.198	-	7.972.200.723

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

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.598.930.736 đồng

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND
<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 giảm 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	1.438.075.895	141.958.364	324.188.416	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	1.527.955.631	141.958.364	344.450.188	2.014.364.183
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	2.966.031.605	-	668.638.579	3.634.670.184
Tại ngày cuối năm	2.876.151.869	-	648.376.807	3.524.528.676

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



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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-
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	9.764.595.841	4.461.879.030	14.226.474.871
Khấu hao trong năm	551.610.732	276.499.788	828.110.520
Tại ngày cuối năm	10.316.206.573	4.738.378.818	15.054.585.391
<i>Giá trị còn lại</i>			-
Tại ngày đầu năm	6.501.979.402	8.820.753.082	15.322.732.484
Tại ngày cuối năm (*)	5.950.368.670	8.544.253.294	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 2022 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.

12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(335.856.944)	(80.207.291)
Cộng	12.143.056	267.792.709

Khoản đầu tư vào Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt với tỷ lệ phần vốn sở hữu theo Giấy phép là 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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a. Ngắn hạn					
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779
Công Ty TNHH Nam Đại Việt	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Phan Hoàng Chí	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Công Ty Cổ Phần Hữu Thịnh	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Văn Đức	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Hoàng Đức Văn	1.428.700.325	1.428.700.325	1.502.954.465	1.502.954.465	1.502.954.465
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090
Các nhà cung cấp khác	1.637.478.916	1.637.478.916	6.367.129.983	6.367.129.983	6.367.129.983
Cộng	8.517.488.904	8.517.488.904	13.321.394.111	13.321.394.111	13.321.394.111

14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nna nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Thuế Phải nộp				Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp	
	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	223.793.610	1.311.213.078	1.425.019.301	-	109.987.387	
Thuế thu nhập cá nhân	-	11.248.131	87.425.614	89.162.518	-	9.511.227	
Thuế tài nguyên	-	63.084.000	193.860.000	256.944.000	-	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	314.888.314	131.742.776	781.567.044	131.742.776	138.910	466.817.640	
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.195.348.723	3.195.348.723	-	-	
Thuế khác	1.000.000	-	6.000.000	5.000.000	-	-	
Phí, lệ phí, phải nộp khác	-	8.069.600	37.910.400	45.980.000	-	-	
Cộng	315.888.314	437.938.117	5.613.324.859	5.149.197.318	138.910	586.316.254	

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****15. Chi phí phải trả**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	1.478.493.150	717.088.747
Chi phí trợ cấp thôi việc	-	46.482.000
Trích trước chi phí khác	1.971.745.295	2.049.031.894
Cộng	3.450.238.445	2.812.602.641

Chi phí phải trả với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

16. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.656.817.687	2.108.207.461
Cộng	1.656.817.687	2.108.207.461
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.615.667.200	-
Cộng	1.615.667.200	-

17. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tài sản thừa chưa xử lý	146.283.622	146.283.622
Kinh phí công đoàn	322.642.723	308.233.074
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 giám Chung Cư Ngô Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
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	2.419.240.433	3.362.268.631
Cộng	4.032.606.784	30.830.545.917
b. Dài hạn		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (**)	24.412.335.562	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.874.350.000	1.288.350.000
Cộng	26.286.685.562	1.288.350.000

(**) 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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Phát sinh trong năm		Đầu năm	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương	5.282.019.608	5.282.019.608	5.286.019.608	4.334.724.000	4.330.724.000	4.330.724.000
Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a1)	5.002.020.008	5.002.020.008	5.006.020.008	4.054.724.400	4.050.724.400	4.050.724.400
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động						
Sân Đại Kim Long	2.020.008	2.020.008	6.020.008	4.000.000	-	-
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway	-	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Capital (a2)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Bà Lưu Thị Hoàng	-	-	-	178.224.400	178.224.400	178.224.400
Bà Lê Thị Thục Quyên	-	-	-	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào	-	-	-	72.500.000	72.500.000	72.500.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600
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. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
<i>Vay dài hạn</i>						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương	840.000.800	840.000.800	-	279.999.600	1.120.000.400	1.120.000.400
Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (b1)	840.000.800	840.000.800	-	279.999.600	1.120.000.400	1.120.000.400
Cộng	6.122.020.408	6.122.020.408	5.286.019.608	4.614.723.600	5.450.724.400	5.450.724.400

Vay 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
BẢO CAO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)
 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
<i>Vay ngắn hạn</i>						
(a1) Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	4611370007379130	24/09/2025			2.020.008	Tín chấp
(a2) Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	01-13012025/HĐ-DLR	15/01/2025	12 (Tháng)	3,5% - 4,0%	5.000.000.000	Tín chấp
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương					279.999.600	Thế chấp tài sản
(a3) Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	12 (Tháng)	9,50%	279.999.600	hình thành từ vốn
<i>Vay dài hạn</i>						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương					840.000.800	Thế chấp tài sản
(b1) Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	60 (Tháng)	9,50%	840.000.800	hình thành từ vốn
Cộng tổng					6.122.020.408	



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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
						Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(68.947.647.709)	(16.712.182.212)
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					10.672.776.840	10.672.776.840
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(58.274.870.869)	(6.039.405.372)
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(58.274.870.869)	(6.039.405.372)
- Lãi (Lỗ) trong năm nay			(102.647.409)	(32.890.572)	135.537.981	-
- Tăng (giảm) trong năm			2.948.997.070	303.715.085	(37.229.258.426)	14.870.669.090
Số dư cuối năm	45.000.000.000	3.847.215.361	2.948.997.070	303.715.085	(37.229.258.426)	14.870.669.090

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%
Cộng	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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 góp 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
- 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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
b. Tài sản nhận giữ hộ	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c. Ngoại tệ các loại	-	-
USD	-	-
d. Vàng tiền tệ	-	-
e. Nợ khó đòi đã xử lý	730.142.447	730.142.447

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****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	10.953.834.439	8.948.044.112
Cộng	12.246.234.439	12.254.955.800

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 cung cấp dịch vụ	3.917.571.011	4.300.890.978
Cộng	4.263.759.954	6.593.693.375

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	153.161.973	114.583.743
Lãi từ thoái vốn công ty con	20.064.045.780	-
Cộng	20.217.207.753	114.583.743

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	1.569.492.023	4.633.373.874
Cộng	1.569.492.023	4.633.373.874

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.722.538.113	2.100.021.527
Chi phí khấu hao TSCĐ	325.693.732	94.350.977
Chi phí (Hoàn nhập) dự phòng	229.239.655	(153.722.931)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	695.836.037	5.521.281.796
Chi phí bằng tiền khác	1.279.761.820	1.333.799.723
Cộng	5.253.069.357	8.895.731.092

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.231.436.212	1.308.653.241
Thu bồi thường theo hợp đồng	30.000.000	-
Thu từ khoản thoả thuận giảm lãi vay phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng.	-	18.203.213.654
Thu khác	224.603.962	322.310.512
Cộng	1.486.040.174	19.834.177.407

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	58.586.872
Chi phí khác	114.074.363	176.350.198
Cộng	864.539.492	1.346.527.804

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
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	832.897.425	131.742.776

9. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.910.074.462	10.672.776.840
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.910.074.462	10.672.776.840
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	4.647	2.372
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	4.647	2.372

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2025.

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	2.722.538.113	2.409.699.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.425.367.982	2.599.247.249
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	229.239.655	(153.722.931)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.134.518.771	6.146.104.036
Chi phí bằng tiền khác	3.726.649.448	3.717.691.091
Cộng	10.238.313.969	14.719.018.845

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 hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Vay tiền	5.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	176.575.342	-
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Cho thuê văn phòng	133.998.750	107.367.910

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

Các bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí phải trả (TM V.15)		
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	176.575.342	-
Vay (TM V.18)		
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	5.000.000.000	-

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2.2 Giao dịch với bên liên quan (tiếp theo)**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc			
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
Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng			
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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.617.058.765	-	3.453.334.867	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.200.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng	7.275.775.896	(6.545.224.873)	9.107.467.428	(8.349.476.750)
Trả trước cho người bán	3.870.694.719	(1.961.556.028)	8.607.352.480	(8.410.365.480)
Phải thu khác	10.138.582.256	(236.896.348)	1.523.818.874	(1.394.772.928)
Cộng	33.102.111.636	(8.743.677.249)	22.691.973.649	(18.154.615.158)

Đơn vị tính: VND

Giá trị sổ sách	
Số cuối năm	Số đầu năm
8.517.488.904	13.321.394.111
6.122.020.408	5.450.724.400
3.450.238.445	2.812.602.641
30.319.292.346	32.118.895.917
48.409.040.103	53.703.617.069

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 tương đương 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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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 V.18). 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.17).

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
Số cuối năm	21.282.353.741	27.126.686.362	48.409.040.103
Các khoản vay	5.282.019.608	840.000.800	6.122.020.408
Phải trả người bán	8.517.488.904	-	8.517.488.904
Phải trả khác	4.032.606.784	26.286.685.562	30.319.292.346
Chi phí phải trả	3.450.238.445	-	3.450.238.445
Số đầu năm	51.295.266.669	2.408.350.400	53.703.617.069
Các khoản vay	4.330.724.000	1.120.000.400	5.450.724.400
Phải trả người bán	13.321.394.111	-	13.321.394.111
Phải trả khác	30.830.545.917	1.288.350.000	32.118.895.917
Chi phí phải trả	2.812.602.641	-	2.812.602.641

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng

Lê Việt Lưu

Tổng Giám Đốc

Minh Đức Hùng