



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
**DALAT REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**

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

\* Mã số thuế : 5800000142

\* Điện thoại: 0263.3822243

\* Fax: 02633.821433

\* E-mail: [dalatreajsc@dalatreal.com.vn](mailto:dalatreajsc@dalatreal.com.vn)

\* Website: [dalatreal.com.vn](http://dalatreal.com.vn)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**(RIÊNG CÔNG TY MẸ)**

**Quý IV Năm 2025**



*Tháng 01/2026*





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

25 Trần Phú - Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Lâm Đồng

Điện thoại: 02633 822 243 Fax: 02633 821 433

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

kết thúc ngày 31/12/2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>42.636.971.213</b>	<b>34.141.442.788</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.495.011.124</b>	<b>2.682.105.565</b>
1. Tiền	111		1.286.830.124	2.673.924.565
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.208.181.000	8.181.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>14.230.397.639</b>	<b>13.923.642.957</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	7.275.775.896	7.073.975.896
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.870.694.719	3.892.432.571
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	11.598.364.618	11.471.672.084
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.514.437.594)	(8.514.437.594)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>17.594.944.862</b>	<b>17.219.944.862</b>
1. Hàng tồn kho	141		17.594.944.862	17.219.944.862
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>316.617.588</b>	<b>315.749.404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.868.184	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	314.749.404	315.749.404
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>25.899.126.401</b>	<b>28.561.281.243</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	3.000.000	3.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.790.635.592</b>	<b>12.766.275.634</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	7.266.106.916	9.131.605.450
- Nguyên giá	222		25.840.235.997	30.323.920.541
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.574.129.081)	(21.192.315.091)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.524.528.676	3.634.670.184
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.014.364.183)	(1.904.222.675)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>14.494.621.964</b>	<b>15.322.732.484</b>
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.054.585.391)	(14.226.474.871)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>283.711.810</b>	<b>283.711.810</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	348.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.064.288.190)	(6.064.288.190)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>327.157.035</b>	<b>185.561.315</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	327.157.035	185.561.315
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>68.536.097.614</b>	<b>62.702.724.031</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

25 Trần Phú - Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Lâm Đồng

Điện thoại: 02633 822 243 Fax: 02633 821 433

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

kết thúc ngày 31/12/2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>52.834.765.987</b>	<b>50.017.134.843</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>50.234.748.787</b>	<b>47.923.784.443</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	9.586.083.131	9.289.119.892
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.403.646.507	1.403.646.507
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	90.258.470	273.046.122
4. Phải trả người lao động	314		72.277.401	157.713.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	3.450.238.445	2.084.230.226
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	3.184.666.706	2.043.662.006
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	27.354.244.927	28.892.366.616
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	5.093.333.200	3.779.999.600
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.600.017.200</b>	<b>2.093.350.400</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	1.573.350.000	973.350.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	1.026.667.200	1.120.000.400
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>15.701.331.627</b>	<b>12.685.589.188</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>15.701.331.627</b>	<b>12.685.589.188</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.430.669.829	6.430.669.829
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	2.785.162.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	303.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(38.818.215.781)	(41.833.958.220)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(41.833.958.220)	(51.538.784.859)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.015.742.439	9.704.826.639
6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
7. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			-
1. Nguồn kinh phí	431			-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>68.536.097.614</b>	<b>62.702.724.031</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

Phó Tổng Giám Đốc

Lê Việt Lưu

Lê Việt Lưu

Phạm Văn Dương

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 4 năm 2025**

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4 (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4 (Năm 2024)
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.25</b>	<b>3.847.139.766</b>	<b>3.161.416.019</b>	<b>11.111.052.618</b>	<b>11.313.273.978</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV</b>	<b>10</b>		<b>3.847.139.766</b>	<b>3.161.416.019</b>	<b>11.111.052.618</b>	<b>11.313.273.978</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	1.404.710.652	2.157.954.147	4.218.536.506	6.369.158.676
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV</b>	<b>20</b>		<b>2.442.429.114</b>	<b>1.003.461.872</b>	<b>6.892.516.112</b>	<b>4.944.115.302</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	75.628.481	23.696.589	141.920.060	48.070.118
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	(1.747.720.823)	962.628.712	(501.059.845)	4.492.499.901
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		252.279.177	962.628.712	1.498.940.155	4.562.628.712
8. Chi phí bán hàng	24			-		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.225.140.671	943.731.349	4.634.995.038	7.774.817.499
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>3.040.637.747</b>	<b>(879.201.600)</b>	<b>2.900.500.979</b>	<b>(7.275.131.980)</b>
11. Thu nhập khác	31		165.159.356	18.294.829.654	1.735.308.950	18.299.963.753
12. Chi phí khác	32		136.168.725	5.632.000.571	1.620.067.490	1.320.005.134
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>28.990.631</b>	<b>12.662.829.083</b>	<b>115.241.460</b>	<b>16.979.958.619</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>3.069.628.378</b>	<b>11.783.627.483</b>	<b>3.015.742.439</b>	<b>9.704.826.639</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>3.069.628.378</b>	<b>11.783.627.483</b>	<b>3.015.742.439</b>	<b>9.704.826.639</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>		<b>682</b>	<b>2.619</b>	<b>670</b>	<b>2.157</b>

**Người lập biểu**

**Lê Việt Lưu**

**Kế toán trưởng**

**Lê Việt Lưu**

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

**P. Tổng Giám đốc**

**Phạm Văn Dương**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

Điện thoại: 02633 822 243 Fax: 02633 821 433

Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ

Quý 4 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 Năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2025	NĂM 2024
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		16.052.579.785	5.077.916.378
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.246.138.064)	(744.396.379)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.618.012.796)	(433.634.829)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(132.931.936)	(37.808.219)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		30.366.158.687	456.151.368
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(32.970.670.577)	(6.390.355.873)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.450.985.099	(2.072.127.554)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐS ĐT và các TSDH khác	21			(2.308.900.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS ĐT và các TSDH khác	22			1.588.270.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		141.920.060	23.696.589
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		141.920.060	(696.933.811)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại CP của DN đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		5.000.000.000	9.900.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.500.000.000)	(5.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(279.999.600)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.220.000.400	4.900.000.000
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		7.812.905.559	2.130.938.635
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.682.105.565	551.166.930
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	VII.34	10.495.011.124	2.682.105.565

Người lập biểu

Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng

Lê Việt Lưu

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

P. Tổng Giám đốc



Phạm Văn Dương



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

25- Trần phú, Phường Xuân Hương- Đà Lạt, Lâm Đồng

Điện thoại: 02633 822 242 - Fax: 02633 821 433

Báo cáo tài chính riêng Cty mẹ

Quý 4 năm 2025

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 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 thành lập từ việc cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng, theo Quyết định số 3747/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2006 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 ngày 27 tháng 12 năm 2007 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp, với vốn điều lệ: 45.000.000.000 đồng (Bốn lăm tỷ đồng).

Tại ngày 31/05/2011 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã tách Công ty 274 thành Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty Địa ốc Bảo Lộc thành Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu, chiếm 100% vốn điều lệ tại 2 Công ty trên.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây lắp, thương mại, dịch vụ**

#### **3. Ngành nghề kinh doanh :**

Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình dân dụng, giao thông thuỷ lợi, công nghiệp. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn kiến trúc. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách.

#### **4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

### II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1 - Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 .

2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ )

### 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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

2 - Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Các báo cáo tài chính đã được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng Chuẩn mực, thông tư hướng dẫn Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

3 - Hình thức kế toán áp dụng: Công ty đang áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính theo hình thức Chứng từ ghi sổ.

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng :

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được qui đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế (hoặc tỷ giá bình quân liên hàng) tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các





khoản mục có gốc ngoại tệ được qui đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

## **2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

Hàng tồn được tính theo giá mua thực tế và các chi phí thực tế có liên quan.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá mua thực tế thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí thu mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

## **3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:**

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian sử dụng các loại tài sản cố định được xác định theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ của Bộ Tài Chính.

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết 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.

Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua được coi là “tương đương tiền”.
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn,
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc trong hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

### **6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phát sinh, trừ khi 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 (Vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16” chi phí đi vay”.

### **7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các chi phí khác:**

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

Đối với các chi phí liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

### **8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh. Việc hạch toán các chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phải thực hiện trên nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

### **9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

### **10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**



#### **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Công ty đã thu hoặc sẽ thu được lợi ích từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết..

#### **13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

#### **14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái**

#### **15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.**



**V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

## 01-Tiền

<b>1-Tiền</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Tiền mặt	687.392	1.423.146
- Tiền gửi ngân hàng	1.286.142.732	2.672.501.419
- Các khoản tương đương tiền	9.208.181.000	8.181.000
<b>Cộng</b>	<b>10.495.011.124</b>	<b>2.682.105.565</b>

## 02-Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

2-Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Đầu tư ngắn hạn khác		
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
<b>Cộng</b>		

### 03-Các khoản phải thu ngắn hạn khác

3-Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Phải thu khách hàng	7.275.775.896	7.073.975.896
- Trả trước cho người bán	3.870.694.719	3.892.432.571
- Phải thu khác	11.598.364.618	11.471.672.084
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó òi	-8.514.437.594	-8.514.437.594
<b>Cộng</b>	<b>14.230.397.639</b>	<b>13.923.642.957</b>

## 04-Hàng tồn kho

4-Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nguyên liệu, vật liệu	26.260.000	26.260.000
- Công cụ, dụng cụ	0	0
- Chi phí SX, KD dở dang	17.568.684.862	17.193.684.862
- Thành phẩm	0	0
- Hàng hóa	0	0
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng</b>	<b>17.594.944.862</b>	<b>17.219.944.862</b>

## 05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

5-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế GTGT còn được khấu trừ		
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước		
- Các khoản khác phải thu Nhà nước	314.749.404	315.749.404
<b>Cộng</b>	<b>314.749.404</b>	<b>315.749.404</b>

## 06-Tài sản ngắn hạn khác

6-Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	297.958.154	60.964.474
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		0
Cộng	297.958.154	60.964.474

## 07-Các khoản phải thu dài hạn





**08- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, VKT	Máy móc thiết bị	Phương tiện VT	TB- DC quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>1. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	9.111.639.097	18.229.276.230	2.745.779.152	237.226.062		30.323.920.541
- Mua trong kỳ	390.909.091					390.909.091
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán		4.874.593.635				4.874.593.635
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	9.502.548.188	13.354.682.595	2.745.779.152	237.226.062	-	25.840.235.997
<b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	5.481.179.950	14.826.885.033	647.024.046	237.226.062		21.192.315.091
- Khấu hao trong kỳ	272.654.256	908.058.822	265.105.908	-		1.445.818.986
- Tăng khác	-	-	-	-		0
- Thanh lý, nhượng bán		4.064.004.996	0	0		4.064.004.996
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	5.753.834.206	11.670.938.859	912.129.954	237.226.062	-	18.574.129.081
<b>3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu năm	3.630.459.147	3.402.391.197	2.098.755.106	-	-	9.131.605.450
- Tại ngày cuối kỳ	3.748.713.982	1.683.743.736	1.833.649.198	0	-	7.266.106.916



09- Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính:

10- Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm máy tính	Nhãn hiệu hàng hóa	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>1. Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>						
Số dư đầu năm	4.404.107.500		141.958.364		992.826.995	5.538.892.859
- Mua trong kỳ						-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
Số dư cuối kỳ	4.404.107.500	-	141.958.364	-	992.826.995	5.538.892.859
<b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	1.438.075.905		141.958.364		324.188.406	1.904.222.675
- Khấu hao trong kỳ	89.879.736				20.261.772	110.141.508
- Thanh lý, nhượng bán	-				-	-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	1.527.955.641	-	141.958.364	-	344.450.178	2.014.364.183
<b>3. Giá trị còn lại của TSCĐVH</b>						
- Tại ngày đầu năm	2.966.031.595	-	-	-	668.638.589	3.634.670.184
- Tại ngày cuối kỳ	2.876.151.859	-	-	-	648.376.817	3.524.528.676



11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

12 - Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Cuối kỳ

Đầu kỳ

0

0

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>1. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>			
- Số dư đầu kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
- Tăng trong kỳ			-
- Giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			-
Số dư đầu kỳ	9.764.595.842	4.461.879.029	14.226.474.871
- Tăng trong kỳ	551.610.732	276.499.788	828.110.520
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	10.316.206.574	4.738.378.817	15.054.585.391
<b>3. Giá trị còn lại của BĐSĐT</b>			-
- Tại ngày đầu năm	6.501.979.401	8.820.753.083	15.322.732.484
- Tại ngày cuối kỳ	5.950.368.669	8.544.253.295	14.494.621.964



**13- Đầu tư tài chính dài hạn**

## 13.1-Đầu tư vào công ty con

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (100%)

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (100%)

## 13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

**Cuối kỳ****4.348.000.000****Đầu kỳ****6.348.000.000****4.000.000.000****6.000.000.000**

4.000.000.000

4.000.000.000

2.000.000.000

**348.000.000****348.000.000****Cuối kỳ**

327.157.035

**Đầu kỳ**

185.561.315

-

-

**327.157.035****185.561.315****Cộng****15- Nợ ngắn hạn**

## 15.1- Vay và nợ ngắn hạn

## 15.2- Phải trả người bán

## 15.3- Người mua trả trước

## 15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

## 15.5- Phải trả người lao động

## 15.6- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

## 15.7- Chi phí Phải trả ngắn hạn

## 15.8-Các khoản phải trả khác

**Cộng nợ ngắn hạn****Cuối kỳ**

5.093.333.200

**Đầu kỳ**

3.779.999.600

9.586.083.131

9.289.119.892

1.403.646.507

1.403.646.507

90.258.470

273.046.122

72.277.401

157.713.474

3.184.666.706

2.043.662.006

3.450.238.445

2.084.230.226

27.354.244.927

28.892.366.616

**50.234.748.787****47.923.784.443****Cuối kỳ**

1.026.667.200

**Đầu kỳ**

1.120.000.400

-

-

-

-

1.573.350.000

973.350.000

**2.600.017.200****2.093.350.400****Cộng nợ dài hạn****16- Nợ dài hạn**

## 16.1- Vay và nợ dài hạn

## 16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm

## 16.3- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

## 16.4- Phải trả dài hạn khác

800  
CỘNG  
PHẦN  
ĐÀ  
LẠT



# 17- Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>6.430.669.829</b>	<b>2.785.162.494</b>	<b>303.715.085</b>		<b>-41.833.958.220</b>
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong năm						3.015.742.439
Tăng khác						
Cổ tức phải trả						
Trích lập các quỹ						
Chi thù lao HĐQT, BKS, BDH						
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						
Giảm khác						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>6.430.669.829</b>	<b>2.785.162.494</b>	<b>303.715.085</b>	<b>0</b>	<b>-38.818.215.781</b>

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp của Nhà nước
- Vốn góp của các đối tượng khác

**Cộng**

\* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

\* Số lượng cổ phiếu quỹ :

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
  - + Vốn góp đầu năm
  - + Vốn góp tăng trong năm
  - + Vốn góp giảm trong năm
  - + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia

d. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm :
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông :
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi :
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận :

đ. Cổ phiếu

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

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000đồng/ CP

e. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ dự phòng tài chính
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

**18- Nguồn kinh phí**

**19- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

- Doanh thu bán hàng và cấp dịch vụ

Cuối kỳ	Đầu kỳ
-	-
45.000.000.000	45.000.000.000
<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>

Kỳ này	Kỳ trước
45.000.000.000	45.000.000.000
45.000.000.000	45.000.000.000
45.000.000.000	45.000.000.000

Cuối kỳ	Đầu kỳ
4.500.000	4.500.000
4.500.000	4.500.000
4.500.000	4.500.000
4.500.000	4.500.000
4.500.000	4.500.000

Cuối kỳ	Đầu kỳ
2.785.162.494	2.785.162.494
303.715.085	303.715.085

Quý 04/205	Quý 04/2024
3.847.139.766	3.161.416.019





3.161.416.019

Quý 04/205	Quý 04/2024
3.847.139.766	3.161.416.019

- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hóa
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ

**3.161.416.019**

Quý 04/205	Quý 04/2024
1.404.710.652	2.157.954.147

- Giá vốn của hàng hóa đã bán
- Giá vốn của thành phẩm đã bán
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

2.157.954.147

Quý 04/205	Quý 04/2024
75.628.481	23.696.589

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

23.696.589

Quý 04/205	Quý 04/2024
252.279.177	962.628.712
-2.000.000.000	
<b>-1.747.720.823</b>	<b>962.628.712</b>

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác

962.628.712

-	-
1 225 140 671	943 731 340

943.731.349

18.294.829.654

5.632.000,571

### 30 - Thông tin về các bên liên quan

**Kế toán trưởng**

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

**P. Tổng Giám đốc**

Signature

enthusiasm

**Lê Việt Lưu**

**Lê Việt Lưu**



**Phạm Văn Dương**