



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

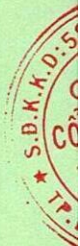
* Website: dalatreal.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(RIÊNG CÔNG TY MẸ)

Quý III Năm 2026

38



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Tel: Fax:

Báo cáo tài chính

Quý 3 năm tài chính 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		47.467.696.871	42.295.575.241
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.565.933.787	7.295.011.124
- Tiền	111		1.057.752.787	1.286.830.124
- Các khoản tương đương tiền	112		2.508.181.000	6.008.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	20.800.000.000	3.200.000.000
- Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.800.000.000	3.200.000.000
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
- Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.512.707.530	13.861.366.807
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	7.784.303.554	7.275.775.896
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	2.312.925.856	3.870.694.719
- Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
- Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
- Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	1.860.396.519	11.458.573.441
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(8.444.918.399)	(8.743.677.249)
- Tài sản Thiêu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		19.228.317.386	17.920.724.793
- Hàng tồn kho	141	V.7	19.228.317.386	17.920.724.793
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
- Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
- Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
- Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		360.738.168	18.472.517
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	45.988.764	18.472.517
- Thuê GTGT được khấu trừ	162		-	-
- Thuê và các khoản phải thu khác nhà nước	163	V.13	314.749.404	-
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
- Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23.593.381.608	25.910.870.211
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V.5b	3.000.000	3.000.000
- Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
- Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
- Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
- Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
- Phải thu dài hạn khác	215		3.000.000	3.000.000
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		9.217.587.352	10.943.670.376
- Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	5.775.664.807	7.419.141.700
-- Nguyên giá	222		17.573.760.465	25.840.235.997
-- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.798.095.658)	(18.421.094.297)
- Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-- Nguyên giá	225		-	-
-- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
- Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3.441.922.545	3.524.528.676

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
-- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
-- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.096.970.314)	(2.014.364.183)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
- Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
-- Nguyên giá	234		-	-
-- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
- Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
- Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
- Dự phòng tổn thất sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	13.873.539.074	14.494.621.964
- Nguyên giá	241		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15.675.668.281)	(15.054.585.391)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	251		-	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	143.366.557	143.366.557
- Đầu tư vào công ty con	261		4.000.000.000	4.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên, liên kết	262		348.000.000	348.000.000
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	V.2c	(4.204.633.443)	(4.204.633.443)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		355.888.625	326.211.314
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	355.888.625	326.211.314
- Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
- Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
- Tài sản dài hạn khác	274		-	-
- Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		71.061.078.479	68.206.445.452
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		51.336.117.985	53.335.876.362
I. Nợ ngắn hạn	310		22.260.467.647	24.894.522.800
- Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	3.034.491.325	9.586.083.131
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.403.646.507	1.403.646.507
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
- Thuê và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.13	1.663.420.312	557.076.110
- Phải trả người lao động	315		166.535.586	72.277.401
- Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	4.600.923.375	3.450.238.445
- Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.15a	3.510.945.903	1.602.272.233
- Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	2.808.104.538	2.940.909.365
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	5.072.400.101	5.282.019.608
- Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		-	-
- Quỹ bình ổn giá	324		-	-
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		29.075.650.338	28.441.353.562
- Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
- Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
- Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
- Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
- Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Tel: Fax:

Báo cáo tài chính

Quý 3 năm tài chính 2026

Mẫu số

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý 3 năm 2026

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (1)	01	VI.1	2.896.839.239	3.292.791.407	8.403.934.047	7.263.912.852
- Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		2.896.839.239	3.292.791.407	8.403.934.047	7.263.912.852
- Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.118.338.153	987.396.764	3.373.014.462	2.813.825.854
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.778.501.086	2.305.394.643	5.030.919.585	4.450.086.998
- Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	736.293.138	30.627.642	897.373.543	66.291.579
- Chi phí tài chính	23	VI.4	417.204.495	380.434.162	1.227.802.370	1.246.660.978
+ Chi phí đi vay	24		417.204.495	380.434.162	1.227.802.370	1.246.660.978
- Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	944.625.556	1.111.991.723	2.918.947.052	3.409.854.367
- Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	30		1.152.964.173	843.596.400	1.781.543.706	(140.136.768)
- Thu nhập khác	31	VI.6	1.187.122.257	1.029.617.845	3.540.529.207	1.570.149.594
- Chi phí khác	32	VI.7	-	670.979.974	467.681.509	1.483.898.765
- Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.187.122.257	358.637.871	3.072.847.698	86.250.829
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.340.086.430	1.202.234.271	4.854.391.404	(53.885.939)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.340.086.430	1.202.234.271	4.854.391.404	(53.885.939)
- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.340.086.430	1.202.234.271	4.854.391.404	(53.885.939)
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		520	267	1.079	(12)
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		520	267	1.079	(12)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Văn Dương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		12.007.010.041	8.250.229.600
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.458.741.702)	(1.962.585.599)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.849.822.309)	(1.897.603.298)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(77.117.440)	(105.299.508)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(781.567.044)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		28.649.377.095	30.494.171.050
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(13.595.676.569)	(31.513.673.723)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.893.462.072	3.265.238.522
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(39.800.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.500.000.000	
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		897.373.543	66.291.579
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23.402.626.457)	66.291.579
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			5.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(219.912.952)	(3.500.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			(209.999.700)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(219.912.952)	1.290.000.300
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.729.077.337)	4.621.530.401
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.295.011.124	2.682.105.565
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.565.933.787	7.303.635.966

Ngày 12 Tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Thị Tuyết Nhung

Đỗ Thị Tuyết Nhung

Phạm Văn Dương



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 Năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính 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 30/09/2026 là: 06 người

Tại ngày 30/09/2026 Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

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

Các quỹ khác

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

C.T.C.P

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

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

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

20. Báo cáo bộ phận

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

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

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

21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

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

22. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	2.414.284	687.392
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.055.338.503	1.286.142.732
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	2.508.181.000	6.008.181.000
Cộng	3.565.933.787	7.295.011.124

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Đầu năm		
	Cuối kỳ	Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân Hàng	20.800.000.000	20.800.000.000	3.200.000.000,00
Cộng	20.800.000.000	20.800.000.000	3.200.000.000

b. Đầu tư tài chính dài hạn

b.1 Đầu tư vào công ty con

	Đầu năm			
	Cuối kỳ	Đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	100%	4.000.000.000	(3.868.776.499)	131.223.501
b.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				
- Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	29%	348.000.000	(335.856.944)	12.143.056
Cộng		4.348.000.000	(4.204.633.443)	143.366.557

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Số dư Đầu năm		
Trích lập trong kỳ	(4.204.633.443)	(4.204.633.443)
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
Số dư Cuối kỳ	(4.204.633.443)	(4.204.633.443)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH SX TM DV Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	764.132.182	764.132.182
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	286.657.500
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc		298.758.850
Công Ty TNHH Tiến Cường	243.689.232	243.689.232
Hộ Kinh Doanh Phan Linh Giang	237.922.250	177.922.250
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức		147.910.416
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Du Lịch Tân An		144.881.121
Các khách hàng khác	5.944.141.390	4.904.063.345
Cộng	7.784.303.554	7.275.775.896

4. Trả trước cho người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc		1.733.889.543
Phạm Hoàng Long	457.907.216	457.907.216
Lê Trung Dũng	268.172.954	268.172.954
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Doanh Nghiệp Tư Nhân Duy Hà	102.788.280	102.788.280
Công Ty TNHH Tư Vấn Tài Nguyên Việt	153.800.000	153.800.000
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	191.695.811
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	697.616.487	521.495.807
Cộng	2.312.925.856	3.870.694.719

5. Phải thu khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	769.777.350	297.958.154
Phải thu Công Ty TNHH MTV XD Địa Ốc Đà Lạt	467.310.638	1.322.991.185
Phải thu Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc		9.512.312.731
Phải thu khác	623.308.531	325.311.371
Cộng	1.860.396.519	11.458.573.441
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	3.000.000	3.000.000
Cộng	3.000.000	3.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

6. Nợ xấu

	Cuối kỳ			Đầu năm			Đơn vị tính: VND
	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	6.246.466.023	(6.246.466.023)	-	6.545.224.873	(6.545.224.873)	-	
Công Ty TNHH SX TM DV Bạch Việt	307.761.000	(307.761.000)	-	307.761.000	(307.761.000)	-	
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	764.132.182	(764.132.182)	-	764.132.182	(764.132.182)	-	
Công Ty TNHH Khải Minh	129.209.590	(129.209.590)	-	129.209.590	(129.209.590)	-	
Báo Sài Gòn Giải Phóng	382.307.608	(382.307.608)	-	382.307.608	(382.307.608)	-	
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	(286.657.500)	-	286.657.500	(286.657.500)	-	
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc		-	-	298.758.850	(298.758.850)	-	
Công Ty TNHH Tiến Cường	118.906.486	(118.906.486)	-	118.906.486	(118.906.486)	-	
Công Ty TNHH Xây Dựng Lâm An	207.590.000	(207.590.000)	-	207.590.000	(207.590.000)	-	
Các khách hàng khác	4.049.901.657	(4.049.901.657)	-	4.049.901.657	(4.049.901.657)	-	
b. Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	-	236.896.348	(236.896.348)	-	
Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	-	236.896.348	(236.896.348)	-	
c. Trả trước cho người bán	1.961.556.028	(1.961.556.028)	-	1.961.556.028	(1.961.556.028)	-	
Phạm Hoàng Long	457.907.216	(457.907.216)	-	457.907.216	(457.907.216)	-	
Lê Trung Dũng	268.172.954	(268.172.954)	-	268.172.954	(268.172.954)	-	
Lê Đức Nhân	440.945.108	(440.945.108)	-	440.945.108	(440.945.108)	-	
DNTN Duy Hà	102.788.280	(102.788.280)	-	102.788.280	(102.788.280)	-	
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	(191.695.811)	-	191.695.811	(191.695.811)	-	
Công Ty CP Tư Vấn Mỏ Địa Chất Hoa Uyên	77.487.400	(77.487.400)	-	77.487.400	(77.487.400)	-	
Trung Tâm Tư Vấn phát triển công nghiệp	54.015.293	(54.015.293)	-	54.015.293	(54.015.293)	-	
Các nhà cung cấp khác	368.543.966	(368.543.966)	-	368.543.966	(368.543.966)	-	
Cộng	8.444.918.399	(8.444.918.399)	-	8.743.677.249	(8.743.677.249)	-	

ĐƠN VỊ: 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 RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	19.228.317.386	-	17.920.724.793	-
Cộng	19.228.317.386	-	17.920.724.793	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30/9/2026 có giá trị: 19.228.317.386 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 là: 18.886.281.931 VND.

8. Chi phí trả trước**a. Ngắn hạn**

Chi phí trả trước ngắn hạn

Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
45.988.764	18.472.517

Cộng

45.988.764	18.472.517
-------------------	-------------------

b. Dài hạn**Cộng**

355.888.625	326.211.314
399.502.514	326.211.314

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

9. 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	9.502.548.188	13.354.682.595	2.745.779.152	237.226.062	25.840.235.997
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ					
Số giảm trong kỳ	-	8.266.475.532	-	-	8.266.475.532
- Thanh lý, nhượng bán	-	8.266.475.532	-	-	8.266.475.532
Số dư cuối kỳ	9.502.548.188	5.088.207.063	2.745.779.152	237.226.062	17.573.760.465
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư Đầu năm	5.753.834.206	11.517.904.075	912.129.954	237.226.062	18.421.094.297
Số tăng trong kỳ	263.127.051	168.186.889	198.829.431	-	630.143.371
- Khấu hao trong kỳ	263.127.051	168.186.889	198.829.431		630.143.371
Số giảm trong kỳ	-	7.253.142.010	-	-	7.253.142.010
- Thanh lý, nhượng bán	-	7.253.142.010	-	-	7.253.142.010
Số dư cuối kỳ	6.016.961.257	4.432.948.954	1.110.959.385	237.226.062	11.798.095.658
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày Đầu năm	3.748.713.982	1.836.778.520	1.833.649.198	-	7.419.141.700
Tại ngày cuối kỳ	3.485.586.931	655.258.109	1.634.819.767	-	5.775.664.807

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phân mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư Đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	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	1.527.955.641	141.958.364	344.450.178	2.014.364.183
Khấu hao trong kỳ	67.409.802	-	15.196.329	82.606.131
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.595.365.443	141.958.364	359.646.507	2.096.970.314
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày Đầu năm	2.876.151.859	-	648.376.817	3.524.528.676
Tại ngày cuối kỳ	2.808.742.057	-	633.180.488	3.441.922.545

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư Đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư Đầu năm	10.316.206.574	4.738.378.817	15.054.585.391
Khấu hao trong kỳ	413.708.049	207.374.841	621.082.890
Tại ngày cuối kỳ	10.729.914.623	4.945.753.658	15.675.668.281
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày Đầu năm	5.950.368.669	8.544.253.295	14.494.621.964
Tại ngày cuối kỳ (*)	5.536.660.620	8.336.878.454	13.873.539.074

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

12. Phải trả người bán

Cuối kỳ		Đầu năm	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
3.034.491.325	3.034.491.325	9.586.083.131	9.586.083.131

Ngắn hạn

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

	Số Đầu năm		Số đã nộp trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng	-	82.247.243	1.165.628.377	-	348.925.397	
Thuế thu nhập cá nhân	-	8.011.227	278.346.458	-	60.666.764	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	466.817.640	-	781.567.044	314.749.404	-
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.409.404.158	2.155.576.007	-	1.253.828.151
Thuế khác	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí, phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	-	557.076.110	4.853.378.993	4.061.784.195	314.749.404	1.663.420.312

ĐÃ KIỂM TRA
CỘNG HÒA VIỆT NAM
ĐÀ LẠT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	2.629.178.080	1.478.493.150
Chi phí khác	1.971.745.295	1.971.745.295
Cộng	4.600.923.375	3.450.238.445

15. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	3.510.945.903	1.602.272.233
Cộng	3.510.945.903	1.602.272.233
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	2.229.963.976	1.615.667.200
Cộng	2.229.963.976	1.615.667.200

16. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tài sản thừa chưa xử lý	146.283.622	146.283.622
Kinh phí công đoàn	294.338.328	309.569.284
Bảo hiểm xã hội, BHYT		43.014.978
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.367.482.588	2.442.041.481
Cộng	2.808.104.538	2.940.909.365
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.593.350.000	1.573.350.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC	24.412.335.562	24.412.335.562
Cộng	26.005.685.562	25.985.685.562

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ			Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Đầu năm	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 Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a1)	5.072.400.101	5.072.400.101	10.293.445	219.912.952	5.282.019.608	5.282.019.608	5.282.019.608
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Đại Kim Long	5.002.400.201	5.002.400.201	10.293.445	9.913.252	5.002.020.008	5.002.020.008	5.002.020.008
	2.400.201	2.400.201	10.293.445	9.913.252	2.020.008		2.020.008
	-	-	-				-
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital (a2)	5.000.000.000	5.000.000.000		-	5.000.000.000		5.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	69.999.900	69.999.900	-	209.999.700	279.999.600	279.999.600	279.999.600
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a3)	69.999.900	69.999.900		209.999.700	279.999.600		279.999.600
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn							
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (b1)	840.000.800	840.000.800	-	-	840.000.800	840.000.800	840.000.800
	840.000.800	840.000.800	-		840.000.800		840.000.800
Tổng Cộng	5.912.400.901	5.912.400.901	10.293.445	219.912.952	6.122.020.408	6.122.020.408	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 RIÊNG
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư Đầu năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(51.538.784.859)	2.980.762.549
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					11.889.806.541	11.889.806.541
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(39.648.978.318)	14.870.569.090
Số dư đầu năm này	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(39.648.978.318)	14.870.569.090
- Lãi (Lỗ) trong kỳ này					4.854.391.404	4.854.391.404
Số dư cuối kỳ	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(34.794.586.914)	19.724.960.494

Đơn vị tính: VND

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đinh Thanh Tâm	11.025.000.000	24,50%	11.025.000.000	24,50%
Bà Đinh 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%

Đã
 T
 40
 T
 01

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****c) Các giao dịch về vốn chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Kỳ này VND	Đầu năm VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền	-	-

d) Cổ phiếu

	Kỳ này Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
Từ 1 kỳ trở xuống	-	-
Trên 1 kỳ đến 5 kỳ	-	-
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	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.896.839.239	3.292.791.407
Cộng	2.896.839.239	3.292.791.407

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.118.338.153	987.396.764
Cộng	1.118.338.153	987.396.764

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	736.293.138	30.627.642
Cộng	736.293.138	30.627.642

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí lãi tiền vay	417.204.495	380.434.162
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính		
Cộng	417.204.495	380.434.162

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	944.625.556	1.111.991.723
6. Thu Nhập khác	1.187.122.257	1.029.617.845
7. Chi Phí khác		670.979.974
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Lâm Đồng, Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Tuyết Nhung

Đỗ Thị Tuyết Nhung



Phạm Văn Dương

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
DALAT REALCO

Số: 123 /DLR-KTTV

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

☒ **Mẫu số 01-A**

Lâm Đồng, ngày 12 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

- Mã chứng khoán: DLR
- Địa chỉ: Số 25 Trần Phú, phường Xuân Hương Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Điện thoại: 02633.822243 Fax: 02633.281433
- Email: dalatreajsc@dalatreal.com.vn Website: dalatreal.com.vn

2. Nội dung công bố

- BCTC Quý 3 năm 2026:

- ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân::

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán....)

- ☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- ☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán ...)

- ☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- ☐ Có ☒ Không

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

☒

Có

☐

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒

Có

☐

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở Báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐

Có

☒

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐

Có

☒

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 12/10/2026 tại đường dẫn: <http://dalatreal.com.vn>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý 3 năm 2026;
- Văn bản giải trình.

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBT
(Ký, ghi rõ họ tên. Chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN DƯƠNG

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 122/DLR-KTTV

Lâm Đồng, ngày 12 tháng 10 năm 2026

“V/v: Giải trình BCTC Quý 3/2026”

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

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

CHỈ TIÊU	BCTC Q3/2026	BCTC Q3/2025	Chênh lệch
LNST Công ty mẹ	2.340.086.430	1.202.234.271	94,6%
LNST Hợp nhất	2.559.513.628	1.358.993.965	88,3%

- Chênh lệch LNST Quý 3 năm 2026 tại công ty mẹ tăng: 1.137.852.159 đồng, tương đương 94,6%% so với cùng kỳ năm trước do doanh thu cho thuê tài sản của Công ty đang trên đà tăng dần. Công ty tăng được các khoản doanh thu tài chính, giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, đồng thời trong kỳ Công ty đã xử lý thành công một số công nợ tồn đọng.

- Chênh lệch LNST Quý 3 năm 2026 tại Báo cáo hợp nhất tăng: 1.200.519.663 đồng, tương đương 88,3% so với cùng kỳ năm trước do doanh thu cho thuê tài sản của Công ty đang trên đà tăng dần, Công ty tăng được các khoản doanh thu tài chính, giảm chi phí quản lý doanh nghiệp. Doanh thu tại Công ty con cũng ổn định tăng so với cùng kỳ năm trước./.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, CBTT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Dương