



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: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

* Website: dalatreal.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III Năm 2026

38



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng Quý 3 năm tài chính 2026

Tel: Fax:

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		48.970.847.561	42.294.770.607
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.830.459.847	7.617.058.765
- Tiền	111		1.322.278.847	1.608.877.765
- Các khoản tương đương tiền	112		2.508.181.000	6.008.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.300.000.000	4.200.000.000
- Chứng khoán kinh doanh	121			
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	22.300.000.000	4.200.000.000
- 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		3.177.222.205	12.538.375.622
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.862.460.020	7.275.775.896
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	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.5	1.446.754.728	10.135.582.256
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(8.444.918.399)	(8.743.677.249)
- Tài sản Thiếu 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		434.848.123	18.611.427
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	119.959.809	18.472.517
- Thuế GTGT được khấu trừ	162			
- Thuế và các khoản phải thu khác nhà nước	163	V.14	314.888.314	138.910
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
- Tài sản ngắn hạn khác	165			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23.973.125.786	26.332.705.733
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		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	V.5	3.000.000	3.000.000
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		9.728.555.031	11.496.729.399
- Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	6.286.632.486	7.972.200.723
-- Nguyên giá	222		19.145.629.241	27.412.104.773
-- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.858.996.755)	(19.439.904.050)
- Tài sản cố định thuê tài chính	224			

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
-- 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
-- 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		12.143.056	12.143.056
- Đầu tư vào công ty con	261			
- Đầu tư vào công ty liên, liên kết	262	V.12	12.143.056	12.143.056
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
- 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.8	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		72.943.973.347	68.627.476.340
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		52.701.163.881	53.756.807.250
I. Nợ ngắn hạn	310		23.625.513.543	25.014.453.688
- Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	3.069.128.489	8.517.488.904
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.416.688.605	1.416.688.605
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
- Thuê và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.14	1.725.894.775	586.316.254
- Phải trả người lao động	315		173.035.586	72.277.401
- Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	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.16	3.586.400.449	1.656.817.687
- Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	3.981.042.163	4.032.606.784
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	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			

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 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	3.219.184.693	3.623.336.862	9.332.988.590	8.139.912.853
- Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	3.219.184.693	3.623.336.862	9.332.988.590	8.139.912.853
- Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.196.672.978	1.049.506.374	3.603.185.605	2.990.639.147
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.022.511.715	2.573.830.488	5.729.802.985	5.149.273.706
- Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	736.416.863	40.784.316	931.045.179	77.025.473
- Chi phí tài chính	23	VI.4	417.204.495	415.806.743	1.227.802.370	1.299.429.910
+ Chi phí đi vay	24		417.204.495	415.806.743	1.227.802.370	1.299.429.910
- Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	990.756.557	1.198.402.692	3.186.785.364	3.763.390.827
- Phân 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		1.350.967.526	1.000.405.369	2.246.260.430	163.478.442
- Thu nhập khác	31	VI.6	1.208.546.102	1.029.617.845	3.593.561.455	1.570.149.594
- Chi phí khác	32	VI.7		671.029.249	467.681.509	1.485.489.430
- Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.208.546.102	358.588.596	3.125.879.946	84.660.164
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.559.513.628	1.358.993.965	5.372.140.376	248.138.606
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) (*)	60		2.559.513.628	1.358.993.965	5.372.140.376	248.138.606
- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.559.513.628	1.358.993.965	5.372.140.376	248.138.606
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	VI.9	569	302	1.194	55
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71	VI.9	569	302	1.194	55

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc


Đỗ Thị Tuyết Nhung


Đỗ Thị Tuyết Nhung


Phạm Văn Dương

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng Quý 3 năm tài chính 2026
Tel: Fax:

Quý 3 năm tài chính 2026

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		13.030.346.325	8.561.029.600
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		(1.902.122.309)	(1.937.451.073)
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	30.508.168.392
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(14.657.906.070)	(31.747.593.631)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.802.268.855	3.316.268.181
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		931.045.179	76.448.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23.368.954.821)	76.448.253
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		(3.786.598.918)	4.682.716.734
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.617.058.765	3.215.831.095
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		3.830.459.847	7.898.547.829

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Tuyết Nhung

~~AS Thi Tuyet Nhung~~



Phạm Văn Dương

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2026

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 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
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 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 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 chi 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.

2. Hợp nhất kinh doanh

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)

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 tổn 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 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.

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 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 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, thuê 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.

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 kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	2.488.359	9.761.467
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.319.790.488	1.599.116.298
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	2.508.181.000	6.008.181.000
Cộng	3.830.459.847	7.617.058.765

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	22.300.000.000	22.300.000.000	4.200.000.000	4.200.000.000,00
Cộng	22.300.000.000	22.300.000.000	4.200.000.000	4.200.000.000

3. Phải thu khách hàng

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn	307.761.000	307.761.000
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Bạch Việt		144.881.121
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Du Lịch Tân An	764.132.182	764.132.182
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	286.657.500	286.657.500
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long		147.910.416
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	243.689.232	243.689.232
Công Ty TNHH Tiến Cường	177.922.250	177.922.250
Hộ Kinh Doanh Phan Linh Giang		298.758.850
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc	6.082.297.856	4.904.063.345
Các khách hàng khác	7.862.460.020	7.275.775.896
Cộng		

4. Trả trước cho người bán

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

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. Phải thu khác**

		Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		823.446.197	297.958.154
Tạm ứng		-	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn			9.512.312.731
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc		623.308.531	325.311.371
Phải thu khác		1.446.754.728	10.135.582.256
Cộng			
b. Dài hạn		3.000.000	3.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn		3.000.000	3.000.000
Cộng			

Đơn vị tính: VND

6. Nợ xấu

	Cuối kỳ			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	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)	-
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)	-
Các khách hàng khác	4.505.607.733	(4.505.607.733)	-	4.804.366.583	(4.804.366.583)	-
	236.896.348	(236.896.348)	-	236.896.348	(236.896.348)	-
b. Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	-	236.896.348	(236.896.348)	-
Phải thu khác			-			-
	1.961.556.028	(1.961.556.028)	-	1.961.556.028	(1.961.556.028)	-
c. Trả trước cho người bán	457.907.216	(457.907.216)	-	457.907.216	(457.907.216)	-
Phạm Hoàng Long			-			-
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)	-
Các nhà cung cấp khác	794.530.750	(794.530.750)	-	794.530.750	(794.530.750)	-
Cộng	8.444.918.399	(8.444.918.399)	-	8.743.677.249	(8.743.677.249)	-

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 kỳ		Đầu kỳ	
	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 30/6/2026 có giá trị: 18.428.317.386 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

Cộng

Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
119.959.809	18.472.517
119.959.809	18.472.517

b. Dài hạn

Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí trả trước dài hạn khác

Cộng

355.888.625	326.211.314
355.888.625	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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	11.030.780.599	13.354.682.595	2.745.779.152	280.862.427	27.412.104.773
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
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	11.030.780.599	5.088.207.063	2.745.779.152	280.862.427	19.145.629.241
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	6.729.007.594	11.517.904.075	912.129.954	280.862.427	19.439.904.050
Số tăng trong kỳ	305.218.395	168.186.889	198.829.431	-	672.234.715
- Khấu hao trong kỳ	305.218.395	168.186.889	198.829.431	-	672.234.715
Số giảm trong kỳ	-	7.253.142.010	-	-	7.253.142.010
- Thanh lý, nhượng bán	-	7.253.142.010	-	-	7.253.142.010
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	7.034.225.989	4.432.948.954	1.110.959.385	280.862.427	12.858.996.755
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	4.301.773.005	1.836.778.520	1.833.649.198	-	7.972.200.723
Tại ngày cuối kỳ	3.996.554.610	655.258.109	1.634.819.767	-	6.286.632.486



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**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư Đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm 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	1.527.955.631	141.958.364	344.450.188	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	1.595.365.433	141.958.364	359.646.517	2.096.970.314
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	2.876.151.869	-	648.376.807	3.524.528.676
Tại ngày cuối kỳ	2.808.742.067	-	633.180.478	3.441.922.545

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 kỳ	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-
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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND			
	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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	3.069.128.489	3.069.128.489	8.517.488.904	8.517.488.904
Công Ty TNHH Nam Đại Việt	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779
Phan Hoàng Chí	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Công Ty Cổ Phần Hữu Thịnh	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Nguyễn Văn Đức	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Hoàng Đức Văn	-	-	1.750.000.000	1.750.000.000
Mai Đức Quốc	-	-	1.428.700.325	1.428.700.325
Cao Đăng Tuấn	-	-	1.315.529.794	1.315.529.794
Các nhà cung cấp khác	-	-	1.173.890.090	1.173.890.090
Cộng	1.857.238.710	1.857.238.710	1.637.478.916	1.637.478.916
	3.069.128.489	3.069.128.489	8.517.488.904	8.517.488.904

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số Đầu năm		Số cuối kỳ	
	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	109.987.387	1.264.125.244	964.212.771
Thuế thu nhập cá nhân	-	9.511.227	283.546.458	230.890.921
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	138.910	466.817.640	781.567.044	314.888.314
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.409.404.158	2.155.576.007
Thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí, phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	138.910	586.316.254	4.957.075.860	4.132.246.743
			314.888.314	1.725.894.775

01/10/2024
TỶ
ĐỊA
AT
AM

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 kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	2.629.178.080	1.478.493.150
Chi phí trợ cấp thôi việc	-	-
Trích trước chi phí khác	1.971.745.295	1.971.745.295
Cộng	4.600.923.375	3.450.238.445

16. 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	3.586.400.449	1.656.817.687
Cộng	3.586.400.449	1.656.817.687
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

17. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Cộng	3.981.042.163	4.032.606.784
b. Dài hạn		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (**)	24.412.335.562	24.412.335.562
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.593.350.000	1.874.350.000
Cộng	26.005.685.562	26.286.685.562

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**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Đầu năm	
	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	5.072.400.101	5.072.400.101	10.293.445	219.912.952	5.282.019.608	5.282.019.608
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>5.002.400.201</i>	<i>5.002.400.201</i>	<i>10.293.445</i>	<i>9.913.252</i>	<i>5.002.020.008</i>	<i>5.002.020.008</i>
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương						
Tín - Chi Nhánh Lâm Đồng	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	5.000.000.000	5.000.000.000			5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>69.999.900</i>	<i>69.999.900</i>	<i>-</i>	<i>209.999.700</i>	<i>279.999.600</i>	<i>279.999.600</i>
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương						
Tín - Chi Nhánh Lâm Đồng	69.999.900	69.999.900		209.999.700	279.999.600	279.999.600
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	840.000.800	840.000.800	-	-	840.000.800	840.000.800
<i>Vay dài hạn</i>	<i>840.000.800</i>	<i>840.000.800</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>840.000.800</i>	<i>840.000.800</i>
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương						
Tín - Chi Nhánh Lâm Đồng	840.000.800	840.000.800			840.000.800	840.000.800
Cộng	5.912.400.901	5.912.400.901	10.293.445	219.912.952	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

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
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	2.948.997.070	303.715.085	(58.274.870.869)	(6.174.943.353)
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					21.045.612.443	21.045.612.443
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	2.948.997.070	303.715.085	(37.229.258.426)	14.870.669.090
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	3.847.215.361	2.948.997.070	303.715.085	(37.229.258.426)	14.870.669.090
- Lãi (Lỗ) trong kỳ này					5.372.140.376	5.372.140.376
- Tặng (giảm) trong kỳ					-	-
Số dư cuối kỳ	45.000.000.000	3.847.215.361	2.948.997.070	303.715.085	(31.857.118.050)	20.242.809.466

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	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**

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

d. Cổ phiếu

	kỳ này Cổ phiếu	kỳ 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

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**

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Doanh thu Bán hàng và Cung cấp Dịch vụ	3.219.184.693	3.623.336.862
Cộng	3.219.184.693	3.623.336.862

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Giá vốn Bán hàng và Cung cấp Dịch vụ	1.196.672.978	1.049.506.374
Cộng	1.196.672.978	1.049.506.374

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	736.416.863	40.784.316
Cộng	736.416.863	40.784.316

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí lãi tiền vay	417.204.495	415.806.743
Cộng	417.204.495	415.806.743

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Cộng	990.756.557	1.198.402.692

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**

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Cộng	1.208.546.102	1.029.617.845

7. Chi phí khác

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Cộng	-	671.029.249

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.

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		

9. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm

Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.559.513.628	1.358.993.965
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	2.559.513.628	1.358.993.965
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	569	302
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	569	302

Lâm Đồng, Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Phạm Văn Dương