



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

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

Điện thoại : 0263.3822243 Fax: 02633.821433

Website: dalatreal.com.vn Email: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 6 năm 2026



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

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

Điện thoại: 02633.822243 – Fax: 02633.821433

Website: dalatreal.com.vn

E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 04/TB/HĐQT-DLR

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

---o0o---

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

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

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

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

II. NỘI DUNG ĐẠI HỘI

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

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

III. TÀI LIỆU PHỤC VỤ ĐẠI HỘI

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

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

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

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

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

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

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

Thông báo này thay cho Giấy mời./.

Trân trọng Thông báo!

Nơi nhận:

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

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐINH THANH TÂM



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

I/. THỜI GIAN ĐỊA ĐIỂM:

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

II/. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH:

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

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

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Số: 02/QĐ/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

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





CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

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

Điện thoại : 0263.3822243 Fax: 02633.821433

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

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

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

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

CHƯƠNG 1 NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

Điều 2. CÁC ĐỊNH NGHĨA

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

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

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

3.1. Điều kiện tham dự Đại hội

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

3.2. Quyền của cổ đông tham dự Đại hội



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

3.3. Nghĩa vụ của cổ đông tham dự Đại hội

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

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

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

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

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

Điều 5. CHỦ TOA

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

Điều 6. THƯ KÝ ĐẠI HỘI

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

Điều 7. BAN KIỂM PHIẾU

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

0001
GTY
ĐỊA ỐC
ĐÀ LẠT
AM NỐ

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

CHƯƠNG 3

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

Điều 8. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

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

Điều 9. PHÁT BIỂU THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

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

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

10.1. Nguyên tắc biểu quyết

- Mỗi cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông được phát một (01) Thẻ biểu quyết và ba (03) Phiếu biểu quyết.
- Dùng “Thẻ biểu quyết” và “Phiếu biểu quyết lần 2” để thông qua nội dung các tờ trình tại Đại hội. Trong đó, có ba (03) ý kiến: “Tán thành”, “Không tán thành” và “Không có ý kiến” với từng nội dung biểu quyết. Cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông “Ký tên” vào “Phiếu biểu quyết lần 2”.
- Dùng “Thẻ biểu quyết” và “Phiếu biểu quyết lần 1”, “Phiếu biểu quyết lần 3” để thông qua các nội dung khác, trừ các vấn đề đã được biểu quyết bằng “Phiếu biểu quyết lần 2” nêu trên. Mỗi cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông biểu quyết thì giơ cao “Thẻ biểu quyết” hướng về Chủ tọa theo hướng dẫn của Ban Tổ chức.

Ban Kiểm phiếu sẽ đếm thẻ và dùng phương pháp loại trừ để xác định kết quả biểu quyết. Đồng thời, cổ đông “Ký tên” vào Phiếu biểu quyết để lưu hồ sơ Đại hội. Trường hợp đại biểu không giơ Thẻ biểu quyết trong cả 2 lần biểu quyết của một nội dung biểu quyết thì được xem như biểu quyết “**Đồng ý**” nội dung đó.

10.2. Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết

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

10.3. Biểu quyết trực tiếp

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

Điều 11: THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

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

Điều 12. BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

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

CHƯƠNG 4 ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

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

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

**TM.BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
TRƯỞNG BAN**



ĐINH THANH TÂM

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

Số: 05 /TTr/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

1/. Đoàn Chủ tọa: gồm 4 thành viên

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

2/. Ban Thư ký: gồm 2 thành viên

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

3/. Ban Kiểm phiếu: gồm 2 thành viên

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

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

Nơi nhận:

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

TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

TRƯỞNG BAN



ĐINH THANH TÂM



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

Số: 06/BC/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

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

---o0o---

Kính thưa Quý vị đại biểu;

Kính thưa Quý cổ đông.

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

PHẦN I:

I- ĐÁNH GIÁ CHUNG:

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

II- HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025:

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

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

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

Đến nay, Hội đồng quản trị xét thấy cần báo cáo lại để Đại hội được rõ và trình Đại hội đồng cổ đông xem xét hủy nội dung này để Hội đồng quản trị trình Phương án phù hợp với tình hình hiện tại.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Bổ nhiệm lại Kế Toán trưởng

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

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

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

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

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

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

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

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

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

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

3. Hội đồng quản trị:

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

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

- Ông Đinh Thanh Tâm - Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Hữu Quốc - Thành viên HĐQT không điều hành
- Ông Nguyễn Hùng - Thành viên HĐQT độc lập
- Bà Lưu Thuỳ Dương - Thành viên HĐQT độc lập

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

4. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị:

Các thành viên Hội đồng Quản trị thường xuyên liên lạc để nắm bắt trao đổi thông tin phục vụ cho việc chỉ đạo triển khai thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và định hướng nội dung cho các kỳ họp khác. Trong năm tài chính 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 13 kỳ họp Hội đồng Quản trị để chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện các

nhiệm vụ được giao kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành Doanh nghiệp;

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

Các Nghị quyết cụ thể cũng đã được báo cáo chi tiết trong Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 của Công ty.

5. Đại hội đồng cổ đông:

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

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

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

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

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

6. Kết quả giám sát đối với Ban Điều hành

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

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

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

Các giao dịch giữa Người nội bộ và Người có liên quan đều được thực hiện đúng quy trình và công bố thông tin đầy đủ theo quy định. Chi tiết các giao dịch cũng báo cáo cụ thể trong Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 của Công ty.

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

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

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

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

10. Nhận xét chung:

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

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

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

PHẦN II:

ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

1. Nhận định tình hình năm 2026:

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

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

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

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

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

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

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

0142
TY
ĐỊA Ố
AT
LÂM Đ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kính thưa Đại hội!

Trên đây là một số nội dung cơ bản về hoạt động của HĐQT năm 2025 và định hướng hoạt động 2026. Nhân dịp này, HĐQT xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, hợp tác, phối hợp hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, các tổ chức đoàn thể trong Công ty, Quý cổ đông, Nhà đầu tư và Toàn thể Người lao động Công ty đối với hoạt động của HĐQT trong năm qua. Trong năm tới, HĐQT mới sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản trị nhằm đáp ứng quy mô ngày càng phát triển của Công ty và yêu cầu ngày càng cao của Cổ đông.

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

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

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐINH THANH TÂM





PHỤ LỤC 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. VIỆC GIÁM SÁT BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

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

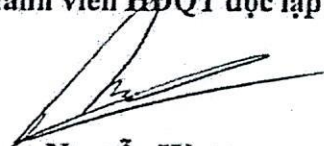
hành nhằm đưa ra hướng giải quyết tốt nhất, ổn định bộ máy Điều hành của Công ty và Người Lao động.

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

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

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

Người Báo cáo
Thành viên HĐQT độc lập



Nguyễn Hùng

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

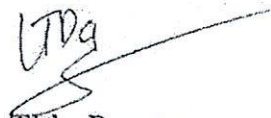
Hội đồng quản trị luôn cập nhật tình hình hoạt động của Công ty, hỗ trợ Ban Điều hành tìm ra các vấn đề cần giải quyết, định hướng các hoạt động của Công ty theo đúng chủ trương ĐHĐCĐ đề ra, kịp thời chấn chỉnh, xử lý các vấn đề gây trở ngại đến ảnh hưởng công tác điều hành của Công ty.

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

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

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

Người Báo cáo
Thành viên HĐQT độc lập


Lưu Thùy Dương



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

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

Điện thoại : 0263.3822243 Fax: 02633.821433

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

Số: 44/BC-DLR

Lâm Đồng, ngày 05 tháng 6 năm 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng trong năm chủ yếu ở mảng khai thác Mỏ đá tại Phường Langbiang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tuy nhiên thực hiện chủ trương chung của UBND tỉnh Lâm Đồng về tạm dừng khai thác các mỏ trong nội đô thành phố Đà Lạt cũ. Do đó, doanh thu thực hiện trong năm là 1,29 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 2,5 tỷ đồng, tương ứng đạt 51% kế hoạch.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tích cực, chủ động để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, điều chỉnh chủ trương của Dự án Khu dân cư đôi An Tôn tại Phường Cam Ly – Đà Lạt, sớm đưa dự án vào triển khai trên thực địa trong năm 2026 theo các quy định hiện hành, dự kiến tổng mức đầu tư theo chủ trương mới là 2.500 tỷ đồng (Có phụ lục kèm theo). Theo đó, Công ty lập kế hoạch tăng

vốn điều lệ bổ sung thêm 500 tỷ đồng để đảm bảo nguồn vốn thực hiện Dự án này theo đúng quy định của Luật kinh doanh Bất động sản.

Ngoài kế hoạch đầu tư dự án do DLR làm chủ đầu tư nêu trên, kế hoạch doanh thu trong năm 2026 của các lĩnh vực khác là 16,8 tỷ đồng, trong đó: Hoạt động cho thuê nhà, kinh doanh bất động sản với kế hoạch là 14,3 tỷ đồng, hoạt động cho thuê nhà máy là 1,55 tỷ đồng, hoạt động tài chính là 1 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 6,8 tỷ đồng.

Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với chính sách kinh tế vĩ mô. Nâng cao quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường. Chủ động sắp xếp lại Công ty thành viên, nhằm lành mạnh tình hình tài chính hợp nhất, tiết kiệm chi phí hoạt động.

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

Đây là Báo cáo bổ sung chi tiết cho tài liệu họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 để làm rõ chi tiết các nội dung theo Tờ trình số 38/BC-DL ngày 20 tháng 05 năm 2026. Việc bổ sung chi tiết này không làm thay đổi chương trình họp đã công bố.

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

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Dương

DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ ĐOÀN TÔN
 Địa điểm: Phường Cam Ly, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
BẢNG TỔNG HỢP VỐN ĐẦU TƯ DỰ ÁN

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KH	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư					105.762.000.000	Tạm tính (5.228 m ² , bao gồm khu D)
II	Chi phí xây dựng	Gxd	Bảng tính CP XD	957.311.439.087	94.969.685.289	1.052.281.124.376	
3	Nhà thấp tầng		Bảng tính CP XD	861.932.207.624	86.193.220.762	948.125.428.386	
4	Đất CTCC		Bảng tính CP XD	20.729.582.466	2.072.958.247	22.802.540.713	
5	Đất cây xanh		Bảng tính CP XD	7.614.586.200	—	7.614.586.200	Không chịu thuế GTGT
6	Hạ tầng kỹ thuật		Bảng tính CP XD	67.035.062.797	6.703.506.280	73.738.569.077	
7	Đất ngoài nhóm ở		Bảng tính CP XD	—	—	—	Chưa bao gồm
III	Chi phí thiết bị	Gtb	Bảng tính CP TB	6.302.366.941	630.236.695	6.932.603.636	
4	Đất CTCC		Bảng tính CP TB	2.598.380.656	259.838.066	2.858.218.722	
6	Hạ tầng kỹ thuật		Bảng tính CP TB	3.703.986.285	370.398.629	4.074.384.914	
IV	Chi phí quản lý dự án	QLDA	$1,100\% \times (Gxd+Gtb)$	10.595.897.411	—	10.595.897.411	Thông tư 12/2021/TT-BXD
V.	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	GTV	T1+...+T17	30.180.114.907	3.018.011.491	33.198.126.398	TT 12/2021/TT-BXD
1	Khảo sát địa hình	T1	Tạm tính	88.371.100	8.837.110	97.208.210	Ha × 10.000.000
2	Khảo sát địa chất	T2	Tạm tính	388.832.840	38.883.284	427.716.124	Ha × 44.000.000
3	Lập nhiệm vụ K SXD	T3	$3,000 \times (T1+T2)$	14.316.118	1.431.612	15.747.730	Tạm tính
4	Giám sát khảo sát	T4	$4,072 \times (T1+T2)$	19.431.744	1.943.174	21.374.918	TT 12/2021/TT-BXD
4	Lập BCNC tiền khả thi	T4	$0,080 \times (Gxd+Gtb)$	766.072.976	76.607.298	842.680.274	TT 12/2021/TT-BXD
5	Lập BCNC khả thi	T5	$0,228 \times (Gxd+Gtb)$	2.193.185.023	219.318.502	2.412.503.525	TT 12/2021/TT-BXD
6	Thẩm tra BCNC khả thi	T6	$0,038 \times (Gxd+Gtb)$	361.355.177	36.135.518	397.490.695	TT 12/2021/TT-BXD

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KH	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ
7	Thiết kế kỹ thuật	T7	$1,137 \times (Gxd + Gtb)$	10.955.325.361	1.095.532.536	12.050.857.897	TT 12/2021/TT-BXD
8	Thiết kế BVTC	T8	$0,550 \times T7$	6.025.428.949	602.542.895	6.627.971.844	TT 12/2021/TT-BXD
9	Thẩm tra thiết kế KT	T9	$0,068 \times Gxd$	646.759.608	64.675.961	711.435.569	TT 12/2021/TT-BXD
10	Thẩm tra TK BVTC	T10	$0,400 \times T9$	258.703.843	25.870.384	284.574.227	TT 12/2021/TT-BXD
11	Thẩm tra dự toán	T11	$0,064 \times Gxd$	620.952.737	62.095.274	683.048.011	TT 12/2021/TT-BXD
12	Lập HS mời thầu TCXD	T12	$0,036 \times Gxd$	345.589.430	34.558.943	380.148.373	TT 12/2021/TT-BXD
13	Giám sát thi công XD	T13	$0,747 \times Gxd$	7.147.287.204	714.728.720	7.862.015.924	TT 12/2021/TT-BXD
14	Lập HS mời thầu TVGS	T14	$0,380 \times T13$	27.181.133	2.718.113	29.899.246	TT 12/2021/TT-BXD
15	Lập HS mời thầu mua sắm TB	T15	$0,367 \times Gtb$	23.129.687	2.312.969	25.442.656	TT 12/2021/TT-BXD
16	Giám sát lắp đặt thiết bị	T16	$0,844 \times Gtb$	53.191.977	5.319.198	58.511.175	TT 12/2021/TT-BXD
17	Lập BC đánh giá tác động MT	T17	Bảng tính	245.000.000	24.500.000	269.500.000	TTLT 50/2012/TT-BTC-BTNMT
VI	Chi phí khác	GK	$K1 + \dots + K9$	3.638.194.709	241.762.554	3.879.957.263	
K1	Bảo hiểm công trình		$0,080\% (Gxd + Gtb)$	1.196.985.346	119.698.535	1.316.683.881	TT 50/2022/TT-BTC
K2	Kiểm toán		$0,177\% (TMDT - DP)$	1.129.400.223	112.940.022	1.242.340.245	NĐ 99/2021/NĐ-CP
K3	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán		$0,122\% (TMDT - DP)$	782.777.957	—	782.777.957	NĐ 99/2021/NĐ-CP
K4	Thẩm định BCNCKT		$0,003\% TMDT$	53.203.102	—	53.203.102	TT 28/2023/TT-BTC
K5	Phí thẩm định TK BVTC		$0,011\% (Gxd + Gtb)$	157.104.327	—	157.104.327	TT 27/2023/TT-BTC
K6	Phí thẩm định dự toán BVTC		$0,010\% (Gxd + Gtb)$	148.126.937	—	148.126.937	TT 27/2023/TT-BTC
K7	Phí thẩm duyệt PCCC		$0,001\% TMDT$	12.356.849	—	12.356.849	TT 70/2025/TT-BTC

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KH	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ
K8	Thẩm định BC đánh giá tác động MT		Theo quy mô DA	67.000.000	—	67.000.000	TT 38/2023/TT-BTC
K9	Rà phá bom mìn		11,405×8.000.000	91.239.968	9.123.997	100.363.965	Tạm tính
VII	Chi phí dự phòng	GDP	5%×5%×(Gxd+Gtb+QLDA+TV+GK)	100.802.801.306	10.080.280.130	110.883.081.436	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh	GDP1	5%×(Gxd+Gtb+QLDA+TV+GK)	50.401.400.653	5.040.140.065	55.441.540.718	Tạm tính
2	Dự phòng trượt giá	GDP2	5%×(Gxd+Gtb+QLDA+TV+GK)	50.401.400.653	5.040.140.065	55.441.540.718	Tạm tính
VIII	Chi phí sử dụng đất	CSD	Tạm tính đơn giá 8,5 tr/m ²			1.024.189.650.000	Tạm tính theo đơn giá 8,5 triệu/m ²
IX	Chi phí lãi vay	Lv	50% CPXD × 12%/năm × 2 năm			145.517.965.090	Tạm tính theo phương án tài chính
	TỔNG CỘNG			1.108.830.814.361	108.939.976.159	2.493.240.405.610	
	LÀM TRÒN			1.108.830.814.000	108.939.976.000	2.493.240.406.000	≈ 2.493 tỷ đồng

Lưu ý:

- Sơ bộ tổng vốn đầu tư được tính theo suất vốn đầu tư xây dựng tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng.
- Chi phí BHTTĐC 105,762 tỷ đồng là số tạm tính cho diện tích đất chưa có Phương án (5.228 m², bao gồm khu D). Xác định chính thức khi Phương án được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Chi phí sử dụng đất tạm tính theo đơn giá 8,5 triệu/m². Số chính thức xác định theo Quyết định giao đất và Chứng thư thẩm định giá đất.
- Chi phí lãi vay tạm tính 50% CPXD × 12%/năm × 2 năm. Xác định chính thức theo Phương án huy động vốn được HĐQT/DHCD phê duyệt.
- Đất ngoài đơn vị ở (17.648,23 m²) và chi phí đắp taluy địa hình chưa được tính, bổ sung khi có thiết kế chi tiết.



Số: 07/TTr/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

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

8. Chi phí khác	864.539.492
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21.742.971.887
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	832.897.425
11. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.910.074.462
12. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	4.647

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

Nơi nhận:

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

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐINH THANH TÂM



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Đã được kiểm toán

www.nva.com.vn

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Trụ sở chính:

Add : Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162 - (028) 3910 4880

Email : nva@nva.com.vn Web: www.nva.com.vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 39

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Khái quát

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sản giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

Trụ sở chính của Công ty tại : 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 16/01/2026, Hội Đồng Quản Trị đã thông qua nghị quyết số 02/NQ/HĐQT-DLR theo đó thông qua nội dung điều chỉnh phương án chi tiết chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến phát hành trong Quý I năm 2026, ngay sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đinh Thanh Tâm	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng	Thành viên	Từ ngày 14/11/2025
Ông Phạm Văn Dương	Thành viên	Đến ngày 09/10/2025
Ông Nguyễn Hữu Quốc	Thành viên	
Ông Lê Đình Chí Linh	Thành viên	Đến ngày 30/09/2025
Ông Lưu Thùy Dương	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc và Kế Toán Trưởng

Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng giám đốc	
Ông Lê Việt Lưu	Kế toán trưởng	Từ ngày 01/10/2025
Bà Cao Thị Hoa	Kế toán trưởng	Đến ngày 01/10/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

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

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

Ông Huỳnh Đức Hùng Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông Huỳnh Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số : 08.12.2.2/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, khoản nợ phải trả người bán chưa được đối chiếu và xác nhận đầy đủ với số tiền 8.517.488.904 VND chiếm 100% nợ phải trả người bán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025. Ngoài ra, khoản phải trả ngắn hạn khác với số tiền: 3.507.624.945 VND chiếm 12% nợ phải trả khác là khoản phải trả các đội thi công công trình và phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng chưa được đối chiếu và xác nhận đầy đủ. Với những tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thay thế khác để xác định tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của các khoản nợ phải trả này. Do đó, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với số dư khoản nợ phải trả này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không, cũng như các ảnh hưởng có liên quan đến các chỉ tiêu khác của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công Ty TNHH Kiểm Toán NVA
Phó Tổng Giám đốc



Cao Thị Hồng Nga

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 0613-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Kiểm toán viên

Nguyễn Hồng Nga

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1266-2023-152-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		42.294.770.607	22.585.844.703
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.617.058.765	3.453.334.867
1. Tiền	111		1.608.877.765	3.445.153.867
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.008.181.000	8.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.200.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	4.200.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.538.375.622	1.081.023.624
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.275.775.896	9.107.467.428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.870.694.719	8.607.352.480
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	10.135.582.256	1.520.818.874
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.743.677.249)	(18.154.615.158)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17.920.724.793	17.219.944.862
1. Hàng tồn kho	141		17.920.724.793	17.219.944.862
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.611.427	831.541.350
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	18.472.517	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	515.653.036
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	138.910	315.888.314
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		26.332.705.733	29.198.914.651
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	3.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		11.496.729.399	13.419.828.143
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.972.200.723	9.785.157.959
- Nguyên giá	222		27.412.104.773	32.035.421.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.439.904.050)	(22.250.263.852)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3.524.528.676	3.634.670.184
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.014.364.183)	(1.904.222.675)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	14.494.621.964	15.322.732.484
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.054.585.391)	(14.226.474.871)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12.143.056	267.792.709
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	12.143.056	267.792.709
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		326.211.314	185.561.315
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	326.211.314	185.561.315
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		68.627.476.340	51.784.759.354

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

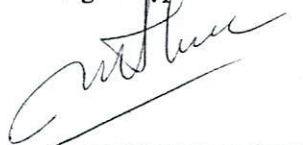
BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		53.756.807.250	57.824.164.726
I. Nợ ngắn hạn	310		25.014.453.688	55.415.814.326
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	8.517.488.904	13.321.394.111
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.416.688.605	1.416.688.605
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	586.316.254	437.938.117
4. Phải trả người lao động	314		72.277.401	157.713.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	3.450.238.445	2.812.602.641
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	1.656.817.687	2.108.207.461
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	4.032.606.784	30.830.545.917
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	5.282.019.608	4.330.724.000
II. Nợ dài hạn	330		28.742.353.562	2.408.350.400
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	1.615.667.200	
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	26.286.685.562	1.288.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	840.000.800	1.120.000.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		14.870.669.090	(6.039.405.372)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	14.870.669.090	(6.039.405.372)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.847.215.361	3.847.215.361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.948.997.070	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(37.229.258.426)	(58.274.870.869)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(58.274.870.869)	(68.947.647.709)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.045.612.443	10.672.776.840
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		68.627.476.340	51.784.759.354

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng



Lê Việt Lưu



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12.246.234.439	12.254.955.800
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	12.246.234.439	12.254.955.800
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.263.759.954	6.593.693.375
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.982.474.485	5.661.262.425
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.217.207.753	114.583.743
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.569.492.023	4.633.373.874
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.569.492.023	4.633.373.874
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(255.649.653)	70.128.811
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.253.069.357	8.895.731.092
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.121.471.205	(7.683.129.987)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	1.486.040.174	19.834.177.407
13. Chi phí khác	32	VI.7	864.539.492	1.346.527.804
14. Lợi nhuận khác	40		621.500.682	18.487.649.603
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.742.971.887	10.804.519.616
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	832.897.425	131.742.776
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.910.074.462	10.672.776.840
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		20.910.074.462	10.672.776.840
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	4.647	2.372
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	4.647	2.372

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng



Lê Việt Lưu

Tổng Giám Đốc



CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
ĐÀ LẠT
TP. ĐÀ LẠT - LÂM ĐỒNG

Huỳnh Đức Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	21.742.971.887	10.804.519.616
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.425.367.982	2.599.247.249
- Các khoản dự phòng	03	229.239.655	(153.722.931)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(21.448.643.965)	(1.423.236.984)
- Chi phí đi vay	06	1.569.492.023	4.633.373.874
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	4.518.427.582	16.460.180.824
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(162.703.505)	1.231.932.845
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(700.779.931)	849.332.931
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	205.672.377	(8.034.025.410)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(159.122.516)	530.640.931
- Tiền lãi vay đã trả	13	(132.931.936)	(5.293.746.669)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(131.742.776)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.436.819.295	5.744.315.452
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(390.909.091)	(2.120.847.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.942.631.313	1.466.053.535
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.200.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	153.161.973	114.583.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(495.115.805)	(540.209.995)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.006.020.008	4.900.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.783.999.600)	(8.606.397.112)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.222.020.408	(3.706.397.112)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	4.163.723.898	1.497.708.345
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	3.453.334.867	1.955.626.522
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	7.617.058.765	3.453.334.867

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng



Lê Việt Lưu



Tổng Giám Đốc

Huỳnh Đức Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại : 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là : Kinh doanh bất động sản, Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Thi công xây lắp các công trình.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Thi công xây lắp các công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng nên chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty là chu kỳ kinh doanh trong 12 tháng theo thực tế.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là: 10 người (tại ngày 31/12/2024 là 10 người).

Tổng số các Công ty con: 1

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 1

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

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

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, giám sát công trình, thiết kế công trình	4.000.000.000 VND	100%	100%

Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty liên kết	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Tư vấn thiết kế, giám sát công trình xây dựng. Thiết kế, qui hoạch.	1.200.000.000 VND	29%	29%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2. Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phân 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.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

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

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

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

3. Phải thu khách hàng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Du Lịch Tân An	144.881.121	144.881.121
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	764.132.182	764.132.182
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	286.657.500
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	147.910.416	196.110.416
Công Ty TNHH Tiến Cường	243.689.232	187.759.486
Hộ Kinh Doanh Phan Linh Giang	177.922.250	177.922.250
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc	298.758.850	298.758.850
Các khách hàng khác	4.904.063.345	6.743.484.623
Cộng	7.275.775.896	9.107.467.428

4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh Nghiệp Tư Nhân Duy Hà	102.788.280	102.788.280
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	191.695.811
Phạm Hoàng Long	457.907.216	457.907.216
Lê Trung Dũng	268.172.954	268.172.954
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Công Ty TNHH Tư Vấn Tài Nguyên Việt	153.800.000	153.800.000
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	521.495.807	6.992.043.111
Cộng	3.870.694.719	8.607.352.480

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5. Phải thu khác

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

6. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a. Phải thu khách hàng	6.545.224.873	(6.545.224.873)	8.578.716.405	(8.349.476.750)	229.239.655
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	(534.892.527)	229.239.655
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	4.804.366.583	(4.804.366.583)	6.837.858.115	(6.837.858.115)	-
b. Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	1.394.772.928	(1.394.772.928)	-
Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	1.394.772.928	(1.394.772.928)	-
c. Trả trước cho người bán	1.961.556.028	(1.961.556.028)	8.410.365.480	(8.410.365.480)	-
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)	-
Các nhà cung cấp khác	794.530.750	(794.530.750)	7.243.340.202	(7.243.340.202)	-
Cộng	8.743.677.249	(8.743.677.249)	18.383.854.813	(18.154.615.158)	229.239.655

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	26.260.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	17.920.724.793	-	17.193.684.862	-
Cộng	17.920.724.793	-	17.219.944.862	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2025 có giá trị: 17.920.724.793 VND trong đó: Chi phí dở dang (Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, lán trại) của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn có tổng giá trị đầu tư là: 17.578.689.338 VND.

Liên quan đến dự án này, ngày 21 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Văn bản số 503/UBND-XD về việc chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn ("dự án") của Công ty. Ngày 24 tháng 01 năm 2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-KHĐT về chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư. Ngày 10 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty với lý do Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn đã chấm dứt hoạt động.

Không đồng ý với việc bị chấm dứt hoạt động của dự án và thu hồi đất của Cơ quan thẩm quyền, Công ty đã khởi kiện lên Tòa án Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan.

Ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 05/2024/HC-ST V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", tuyên xư bác yêu cầu khởi kiện của Công ty. Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, ngày 19/02/2024 Công ty đã nộp đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 19/08/2024 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đã ban hành bản án số: 871/2024/HC-PT V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", tuyên xư chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty đối với yêu cầu. " Hủy văn bản số 503/UBND-XD về việc chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn ("dự án") của Công ty. Hủy Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng. Hủy Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan.

8. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn	18.472.517	
Cộng	18.472.517	-
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	30.137.600	119.758.820
Chi phí trả trước dài hạn khác	296.073.714	65.802.495
Cộng	326.211.314	185.561.315

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	10.779.504.002	18.229.276.230	2.745.779.152	280.862.427	32.035.421.811
Số tăng trong năm	390.909.091	-	-	-	390.909.091
- Mua trong năm	390.909.091	-	-	-	390.909.091
Số giảm trong năm	139.632.494	4.874.593.635	-	-	5.014.226.129
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.874.593.635	-	-	4.874.593.635
- Thoái vốn công ty con	139.632.494	-	-	-	139.632.494
Số dư cuối năm	11.030.780.599	13.354.682.595	2.745.779.152	280.862.427	27.412.104.773
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	6.495.492.346	14.826.885.033	647.024.046	280.862.427	22.250.263.852
Số tăng trong năm	328.776.048	893.233.998	265.105.908	-	1.487.115.954
- Khấu hao trong năm	328.776.048	893.233.998	265.105.908	-	1.487.115.954
Số giảm trong năm	95.260.800	4.202.214.956	-	-	4.297.475.756
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.202.214.956	-	-	4.202.214.956
- Thoái vốn công ty con	95.260.800	-	-	-	95.260.800
Số dư cuối năm	6.729.007.594	11.517.904.075	912.129.954	280.862.427	19.439.904.050
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	4.284.011.656	3.402.391.197	2.098.755.106	-	9.785.157.959
Tại ngày cuối năm	4.301.773.005	1.836.778.520	1.833.649.198	-	7.972.200.723

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.833.649.198 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.598.930.736 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư đầu năm	1.438.075.895	141.958.364	324.188.416	1.904.222.675
Khấu hao trong năm	89.879.736	-	20.261.772	110.141.508
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.527.955.631	141.958.364	344.450.188	2.014.364.183
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	2.966.031.605	-	668.638.579	3.634.670.184
Tại ngày cuối năm	2.876.151.869	-	648.376.807	3.524.528.676

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-
Tại ngày cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	9.764.595.841	4.461.879.030	14.226.474.871
Khấu hao trong năm	551.610.732	276.499.788	828.110.520
Tại ngày cuối năm	10.316.206.573	4.738.378.818	15.054.585.391
<i>Giá trị còn lại</i>			-
Tại ngày đầu năm	6.501.979.402	8.820.753.082	15.322.732.484
Tại ngày cuối năm (*)	5.950.368.670	8.544.253.294	14.494.621.964

(*) Ghi chú: Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

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

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

Khoản đầu tư vào Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt với tỷ lệ phần vốn sở hữu theo Giấy phép là 29%

13. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		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	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779
Công Ty TNHH Nam Đại Việt	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Phan Hoàng Chí	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Công Ty Cổ Phần Hữu Thịnh	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Văn Đức	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Hoàng Đức Văn	1.428.700.325	1.428.700.325	1.502.954.465	1.502.954.465
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090
Các nhà cung cấp khác	1.637.478.916	1.637.478.916	6.367.129.983	6.367.129.983
Cộng	8.517.488.904	8.517.488.904	13.321.394.111	13.321.394.111

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

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

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

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

16. Doanh thu chưa thực hiện

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

17. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tài sản thừa chưa xử lý	146.283.622	146.283.622
Kinh phí công đoàn	322.642.723	308.233.074
Bảo hiểm xã hội, BHYT	43.014.978	-
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả khoản quyết toán giám Chung Cư Ngô Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Trung tâm xúc tiến đầu tư, Thương mại, Du lịch tỉnh Lâm Đồng	-	1.500.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (**)	-	24.412.335.562
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.419.240.433	3.362.268.631
Cộng	4.032.606.784	30.830.545.917
b. Dài hạn		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (**)	24.412.335.562	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.874.350.000	1.288.350.000
Cộng	26.286.685.562	1.288.350.000

(**) Khoản nợ phải trả bao gồm cả nợ gốc và lãi chậm trả tính đến ngày 30/11/2024 được chuyển từ nợ ngắn hạn sang nợ dài hạn. Theo biên bản thỏa thuận ngày 30/06/2025, thời hạn phải trả khoản nợ này chậm nhất đến 30/09/2027.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Phát sinh trong năm			Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	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							
	Vay ngắn hạn							
	Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương	5.282.019.608	5.282.019.608	4.334.724.000	4.330.724.000	4.330.724.000	4.330.724.000	
	Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a1)	5.002.020.008	5.002.020.008	4.054.724.400	4.050.724.400	4.050.724.400	4.050.724.400	
	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động							
	Sàn Đại Kim Long	2.020.008	2.020.008	4.000.000				
	Công Ty Cổ Phần Asia Gateway	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	
	Capital (a2)	5.000.000.000	5.000.000.000					
	Bà Lưu Thị Hoàng	-	-	178.224.400	178.224.400	178.224.400	178.224.400	
	Bà Lê Thị Thục Quyên	-	-	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	
	Bà Nguyễn Thị Hào	-	-	72.500.000	72.500.000	72.500.000	72.500.000	
	Vay dài hạn đến hạn trả	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	
	Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương							
	Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a3)	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	279.999.600	
b.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn							
	Vay dài hạn	840.000.800	840.000.800	-	279.999.600	1.120.000.400	1.120.000.400	
	Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương	840.000.800	840.000.800	-	279.999.600	1.120.000.400	1.120.000.400	
	Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (b1)							
	Cộng	6.122.020.408	6.122.020.408	5.286.019.608	4.614.723.600	5.450.724.400	5.450.724.400	

Vay với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Thuyết minh chi tiết các khoản vay:

	Bên cho vay	Số hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
<i>Vay ngắn hạn</i>							
(a1)	Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương					5.002.020.008	
	Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	4611370007379130	24/09/2025			2.020.008	Tín chấp,,
(a2)	Công Ty Cổ Phần Asia Gateway	01-13012025/HĐ-					
	Capital	DLR	15/01/2025	12 (Tháng)	3,5% - 4,0%	5.000.000.000	Tín chấp
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>							
(a3)	Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương					279.999.600	Thế chấp tài sản
	Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	12 (Tháng)	9,50%	279.999.600	hình thành từ vốn
<i>Vay dài hạn</i>							
(b1)	Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương					840.000.800	Thế chấp tài sản
	Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	60 (Tháng)	9,50%	840.000.800	hình thành từ vốn
Cộng tổng						6.122.020.408	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(68.947.647.709)	(16.712.182.212)
Số dư đầu năm trước						
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					10.672.776.840	10.672.776.840
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(58.274.870.869)	(6.039.405.372)
	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(58.274.870.869)	(6.039.405.372)
Số dư đầu năm nay						
- Lãi (Lỗ) trong năm nay			(102.647.409)	(32.890.572)	135.537.981	-
- Tăng (giảm) trong năm						
Số dư cuối năm	45.000.000.000	3.847.215.361	2.948.997.070	303.715.085	(37.229.258.426)	14.870.669.090

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối năm		Đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đình Thanh Tâm	11.025.000.000	24,50%	11.025.000.000	24,50%
Bà Đình Thị Thu Vân	3.307.000.000	7,35%	3.307.000.000	7,35%
Bà Nguyễn Thị Hào	2.250.000.000	5,00%	2.250.000.000	5,00%
Bà Trần Thị Thu Hương	2.240.000.000	4,98%	2.240.000.000	4,98%
Vốn góp của các đối tượng khác	26.178.000.000	58,17%	26.178.000.000	58,17%
Cộng	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

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

d. Cổ phiếu

	Năm nay Cổ phiếu	Năm trước Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu khai thác vật liệu xây dựng	1.292.400.000	3.306.911.688
Doanh thu cung cấp dịch vụ - cho thuê nhà	10.953.834.439	8.948.044.112
Cộng	12.246.234.439	12.254.955.800

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn khai thác vật liệu xây dựng	346.188.943	2.292.802.397
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.917.571.011	4.300.890.978
Cộng	4.263.759.954	6.593.693.375

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

4. Chi phí hoạt động tài chính

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

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

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông ngưng hoạt động	743.092.418	1.111.590.734
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, truy thu thuế	7.372.711	58.586.872
Chi phí khác	114.074.363	176.350.198
Cộng	864.539.492	1.346.527.804

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan-thuế.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	832.897.425	131.742.776

9. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ngày 16/01/2026, Hội Đồng Quản Trị đã thông qua nghị quyết số 02/NQ/HĐQT-DLR theo đó thông qua nội dung điều chỉnh phương án chi tiết chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến phát hành trong Quý I năm 2026, ngay sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Công ty liên kết
Công Ty Cổ Phần Asia Gateway Capital	Cùng ban lãnh đạo
Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.	

2.2 Giao dịch với bên liên quan

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Năm nay	Năm trước
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Vay tiền	5.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	176.575.342	-
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Cho thuê văn phòng	133.998.750	107.367.910

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

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

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc			
Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng giám đốc	600.636.580	93.568.000
Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng giám đốc	273.277.755	272.425.534
Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng			
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	-	93.955.898
Bà Cao Thị Hoa	Kế toán trưởng	226.103.837	95.289.800
Ông Lê Việt Lưu	Kế toán trưởng	57.394.816	-

3. Thông tin về bộ phận

Trong năm, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh cho thuê nhà tại Việt Nam do đó công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ sách				Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.617.058.765	-	3.453.334.867	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.200.000.000	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	7.275.775.896	(6.545.224.873)	9.107.467.428	(8.349.476.750)	(8.349.476.750)
Trả trước cho người bán	3.870.694.719	(1.961.556.028)	8.607.352.480	(8.410.365.480)	(8.410.365.480)
Phải thu khác	10.138.582.256	(236.896.348)	1.523.818.874	(1.394.772.928)	(1.394.772.928)
Cộng	33.102.111.636	(8.743.677.249)	22.691.973.649	(18.154.615.158)	(18.154.615.158)

Đơn vị tính: VND

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

Nợ phải trả tài chính

Phải trả cho người bán

Các khoản vay

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả khác

Cộng

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9 và V18). Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025 (xem thuyết minh số V.17).

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng).

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	21.282.353.741	27.126.686.362	48.409.040.103
Các khoản vay	5.282.019.608	840.000.800	6.122.020.408
Phải trả người bán	8.517.488.904	-	8.517.488.904
Phải trả khác	4.032.606.784	26.286.685.562	30.319.292.346
Chi phí phải trả	3.450.238.445	-	3.450.238.445
Số đầu năm	51.295.266.669	2.408.350.400	53.703.617.069
Các khoản vay	4.330.724.000	1.120.000.400	5.450.724.400
Phải trả người bán	13.321.394.111	-	13.321.394.111
Phải trả khác	30.830.545.917	1.288.350.000	32.118.895.917
Chi phí phải trả	2.812.602.641	-	2.812.602.641

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 2025, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

10. Các thông tin khác

Theo nghị quyết số 13/NQ/HĐQT-DLR ngày 29/12/2025 của Hội Đồng Quản Trị. Hội đồng Quản trị thống nhất việc chuyển nhượng Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc cho cá nhân hoặc tổ chức mua lại với giá: 2.000.000.000 đồng. Ngày 30/12/2025 công ty đã chuyển nhượng thành công Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc cho Ông Vũ Quốc Toàn theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/HĐCNPVGG/2025 với giá 2.000.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng khoản vốn góp này đã được nhận trong ngày 30/12/2025 bằng tiền gửi ngân hàng.

Lâm Đồng, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng

Lê Việt Lưu



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

Số: 01/BC/BKS-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH Quốc ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Báo cáo Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2026 về Kết quả hoạt động năm 2025 và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

1. Tình hình tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát

a) Xây dựng bộ máy, tổ chức và tham gia các cuộc họp:

Năm 2025, Ban Kiểm soát (BKS) hoạt động đảm bảo đủ 03/03 thành viên chuyên trách với 01 trưởng ban và 02 thành viên. Tổ chức phân công và giao nhiệm vụ cho từng thành viên. Mọi hoạt động của BKS đảm bảo tuân thủ Điều lệ hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Quy chế hoạt động của BKS.

Năm 2025 Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 của cuộc họp của Ban nhằm đánh giá kết quả giám sát của Ban và đánh giá kết quả hoạt động năm 2025 và các quý năm 2025 để cùng kiến nghị đề xuất; thẩm định báo cáo tài chính và kết quả kinh doanh; đánh giá hiệu quả kinh doanh thông qua các lĩnh vực, cảnh báo các nguy cơ và đề xuất giải pháp trong công tác quản lý, quản trị công ty đại chúng.

b) Các hoạt động chính của Ban Kiểm soát năm 2025:

Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội Đồng quản trị cùng Ban Điều hành và hoạt động theo quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

c) Thù lao, chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát:

Do tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban Kiểm soát chưa có kế hoạch nhận thù lao nên chưa trình ĐHCĐ thông qua.

d) Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên trong Ban Kiểm soát:

Năm 2025, BKS hoàn thành tốt nhiệm vụ, các thành viên chủ động trong công việc, phối hợp tốt với HĐQT/BĐH và các đơn vị, hoàn thành tốt nhiệm vụ được phân công. Mọi hoạt động giám sát tuân thủ pháp luật và Quy chế hoạt động.

2. Giám sát tình hình tài chính của Công ty:

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA là đơn vị nằm trong danh sách được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ Thường niên năm 2025. Báo cáo có ý kiến phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu và được công bố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến trong báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty.

Kết quả phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Trong năm 2025, tình hình tài chính của Công ty có nhiều khởi sắc theo hướng tích cực. Vốn chủ sở hữu (VCSH): Từ mức âm -6,039 tỷ năm 2024 đã bật tăng lên 14,8 tỷ năm 2025. Đây là một trong những điểm sáng nổi bật, giúp VCSH về trạng thái dương, một thay đổi đáng kể sau nhiều năm liên tục bị âm VCSH.

3. Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị/Ban điều hành:

- Tổ chức các cuộc họp định kỳ, thành phần tham dự đầy đủ theo quy định
- Nội dung các cuộc họp: có chuyên đề, nội dung chương trình họp cụ thể
- Các thành viên: tham gia đóng góp ý kiến phát biểu, đề xuất giải pháp.
- Công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025 đảm bảo theo quy định nhằm phê duyệt chiến lược, ban hành các quy chế, thông qua kế hoạch, đầu tư thuộc thẩm quyền của HĐQT.
- Việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ của HĐQT tương đối đầy đủ. Tuy nhiên còn một số nội dung chưa thực hiện vì liên quan đến vấn đề pháp lý và điều chỉnh theo tình hình thực tế.
- Giám sát các hoạt động của Ban Điều hành, đảm bảo đi đúng hướng và đúng mục tiêu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra.
- Giao dịch giữa Người nội bộ và người có liên quan đều được công bố công khai, minh bạch và được Báo cáo rõ trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

4. Đánh giá sự phối hợp giữa BKS với HĐQT/BĐH và ĐHĐCĐ:

Công tác phối hợp giữa HĐQT/BĐH vẫn đảm bảo hoạt động thường xuyên theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế hoạt động của Công ty.

Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật.

5. Kế hoạch và phương hướng hoạt động năm 2026

a) Mục tiêu và phương châm hoạt động :

- Giám sát mọi tình hình hoạt động kinh doanh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;

- Giám sát việc tuân thủ Nghị quyết, thượng tôn pháp luật trong các lĩnh vực;
- Giám sát chuyên sâu, tìm nguyên nhân, cảnh báo kịp thời.

b) Kế hoạch hoạt động

- Giám sát thực tế thông qua các buổi họp của HĐQT/Ban Điều hành.
- Giám sát tuân thủ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với HĐQT/BĐH.
- Thẩm định báo cáo tài chính quý/bán niên/năm, trước và sau kiểm toán.
- Giám sát chuyên sâu: Pháp lý hoạt động của Công ty; đánh giá hiệu quả lĩnh vực đầu tư; Công tác quản lý công nợ; tiến độ thực hiện các dự án.
- Giám sát việc công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định.
- Kiểm tra các đề xuất từ phía các cổ đông tới Ban Kiểm soát (nếu có).
- Giám sát khắc phục các kết luận thanh kiểm tra và các công việc khác.

Trên đây là Báo của Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ 2026;
- Đăng Website DLR;
- Lưu hồ sơ Đại hội.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



NGUYỄN KIM CÚC



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

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

V/v: "Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2026"

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;

Để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt theo quy định của Pháp Luật và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát kính trình Quý Cổ đông xem xét và thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập như sau:

1. Về tiêu thức lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

- Là đơn vị kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành và niêm yết;
- Là đơn vị có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và có kinh nghiệm lâu năm;
- Không có xung đột về quyền lợi khi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty;
- Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán.

2. Đề xuất cụ thể của Ban Kiểm soát về đơn vị kiểm toán độc lập:

Với các tiêu thức trên, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán để lựa chọn ra đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, bao gồm:

- Công ty TNHH Kiểm toán NVA
- Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt - CN TP.HCM
- Công ty TNHH kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS, Ban TGD;
- Lữu VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



NGUYỄN KIM CÚC

Số: 08/TTr/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v: “Sửa đổi, bổ sung Điều lệ: Sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh
theo quy định”**

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành hệ thống ngành nghề kinh tế Việt Nam.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, Điều 3, Chương III trong Điều lệ, cụ thể là sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh để đồng nhất với với hệ thống ngành nghề kinh tế Việt Nam theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành hệ thống ngành nghề kinh tế Việt Nam:

Cụ thể:

1.1. Điều chỉnh mã ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành nghề kinh doanh cũ	Mã ngành cũ	Tên ngành nghề kinh doanh mới	Mã ngành mới
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống. công trình hạ tầng kỹ thuật	4290 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299 (Chính)
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673

1.2. Điều chỉnh tên ngành nghề kinh doanh:

STT	Mã ngành nghề	Tên cũ	Tên mới
1	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự
2	8532	Giáo dục nghề nghiệp	Đào tạo trung cấp

		Chi tiết: Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng	
3	7020	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác

1.3. Cập nhật, bổ sung ngành nghề kinh doanh trên hệ thống đăng ký Doanh nghiệp:

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
2	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác	2393
3	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
4	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
5	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu	0899
6	Khai thác và thu gom than bùn	0892
7	Xây dựng nhà để ở	4101
8	Xây dựng nhà không để ở	4102
9	Xây dựng công trình đường bộ	4212
10	Chuẩn bị mặt bằng	4312

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền và giao Chủ tịch HĐQT Công ty chịu trách nhiệm hoàn thiện nội dung của Điều lệ đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật và thực hiện các thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trên đây là một số nội dung sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh trong Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



DINH THANH TÂM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Lâm Đồng, ngày 12 tháng 6 năm 2026

Số: 03/QĐ/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 12 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty CP Địa ốc Đà Lạt

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành hệ thống ngành nghề kinh tế Việt Nam
- Căn cứ Tờ trình số 08/TTr/HĐQT-DLR ngày 20/5/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 12/6/2026 của ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Thống nhất sửa đổi, bổ sung khoản 1, Điều 3, Chương III - Điều lệ Công ty CP Địa ốc Đà Lạt cụ thể như sau:

1.1: Điều chỉnh mã ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành nghề kinh doanh cũ	Mã ngành cũ	Tên ngành nghề kinh doanh mới	Mã ngành mới
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống. công trình hạ tầng kỹ thuật	4290 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299 (Chính)
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673

1.2 Điều chỉnh tên ngành nghề kinh doanh:

STT	Mã ngành nghề	Tên cũ	Tên mới
1	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ	1
Điều 1. Giải thích thuật ngữ	1
CHƯƠNG II: TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY	2
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty	2
CHƯƠNG III: MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	2
Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty	2
Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty	4
CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP	4
Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập	4
Điều 6. Chứng nhận cổ phiếu	4
Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác	5
Điều 8. Chuyển nhượng cổ phần	5
Điều 9. Thu hồi cổ phần đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp	5
CHƯƠNG V: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT	6
Điều 10. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát	6
CHƯƠNG VI: CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	6
Điều 11. Quyền của cổ đông	6
Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông	8
Điều 13. Đại hội đồng cổ đông	9
Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông	10
Điều 15. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông	12
Điều 16. Thay đổi các quyền	12
Điều 17. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông	13
Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông	15
Điều 19. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông	15
Điều 20. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua	17
Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	17
Điều 22. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông	19
Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	20
CHƯƠNG VII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	21
Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị	21
Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị	21
Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị	22
Điều 27. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị	23
Điều 28. Chủ tịch Hội đồng quản trị	24
Điều 29. Cuộc họp của Hội đồng quản trị	25
Điều 30. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị	26
Điều 31. Người phụ trách quản trị công ty	27
CHƯƠNG VIII: TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC	27
Điều 32. Tổ chức bộ máy quản lý	27
Điều 33. Người điều hành Công ty	28
Điều 34. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc	28
CHƯƠNG IX: BAN KIỂM SOÁT	29
Điều 35. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)	29
Điều 36. Thành phần Ban Kiểm soát	29
Điều 37. Trưởng Ban kiểm soát	30
Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát	30

Điều 39. Cuộc họp của Ban kiểm soát	31
Điều 40. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát.....	31
CHƯƠNG X: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....	31
Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi	31
Điều 42. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường.....	32
CHƯƠNG XI: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY	33
Điều 43. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ.....	33
CHƯƠNG XII: CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN.....	34
Điều 44. Công nhân viên và công đoàn	34
CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN	34
Điều 45. Phân phối lợi nhuận	34
CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN	34
Điều 46. Tài khoản ngân hàng	35
Điều 47. Năm tài chính	35
Điều 48. Chế độ kế toán	35
CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	35
Điều 49. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý	35
Điều 50. Báo cáo thường niên.....	36
CHƯƠNG XVI: KIỂM TOÁN CÔNG TY	36
Điều 51. Kiểm toán.....	36
CHƯƠNG XVII: MỐI QUAN HỆ VỚI CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN.....	36
Điều 52. Hình thức tổ chức của Công ty	36
Điều 53. Quan hệ giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Công ty trực thuộc là Công ty TNHH một thành viên.....	36
Điều 54. Quan hệ giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt với Công ty liên kết.....	37
Điều 55. Quan hệ giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt với các đơn vị hạch toán phụ thuộc	37
Điều 56. Báo cáo tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và các Công ty trực thuộc.....	37
CHƯƠNG XVIII: QUẢN LÝ PHÂN VỐN CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT TẠI DOANH NGHIỆP KHÁC.....	38
Điều 57. Đại diện Chủ sở hữu của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại doanh nghiệp khác.....	38
Điều 58. Quyền của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đối với phần vốn góp ở các doanh nghiệp khác	38
Điều 59. Trách nhiệm của người đại diện vốn chủ sở hữu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ở doanh nghiệp khác.....	39
Điều 60. Nghĩa vụ của người đại diện vốn chủ sở hữu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ở doanh nghiệp khác.....	39
CHƯƠNG XIX: DẤU CỦA DOANH NGHIỆP.....	40
Điều 61. Dấu của doanh nghiệp	40
CHƯƠNG XX: GIẢI THỂ CÔNG TY	40
Điều 62. Giải thể công ty.....	40
Điều 63. Gia hạn hoạt động.....	40
Điều 64. Thanh lý	40
CHƯƠNG XXI: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ	41
Điều 65. Giải quyết tranh chấp nội bộ	41
CHƯƠNG XXII: BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ	42
Điều 66. Điều lệ công ty	42
CHƯƠNG XXIII: NGÀY HIỆU LỰC.....	42
Điều 67. Ngày hiệu lực	42

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:
 - a) *Vốn điều lệ* là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 5 Điều lệ này;
 - b) *Vốn có quyền biểu quyết* là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - c) *Luật Doanh nghiệp* là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
 - d) *Luật Chứng khoán* là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
 - e) *Việt Nam* là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
 - f) *Ngày thành lập* là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;
 - g) *Người điều hành doanh nghiệp* là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty;
 - h) *Người quản lý doanh nghiệp* là người quản lý công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác theo quy định tại Điều lệ công ty;
 - i) *Người có liên quan* là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;
 - j) *Cổ đông* là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần;
 - k) *Cổ đông sáng lập* là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần;
 - l) *Cổ đông lớn* là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;
 - m) *Thời hạn hoạt động* là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua;
 - n) *Sở giao dịch chứng khoán* là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con.
2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.
3. Các tiêu đề (Chương, Điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc

000
IG T
N D
L A
T. L A

hiệu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

CHƯƠNG II: TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

Tên Công ty viết bằng tiếng Việt : **CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Tên Công ty viết bằng tiếng Anh : **DALAT REAL ESTATE JOINT – STOCK COMPANY**

Tên giao dịch : **CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Tên Công ty viết tắt : **DALAT – REALCO**

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

Địa chỉ : Số 25 đường Trần Phú, Phường Xuân Hương – Đà Lạt,
Tỉnh Lâm Đồng

Điện thoại : 02633 822 243

Fax : 02633 821 433

E-mail : dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Website : dalatreal.com.vn

4. Công ty có 01 (một) người đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo pháp luật của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt là Tổng Giám đốc.

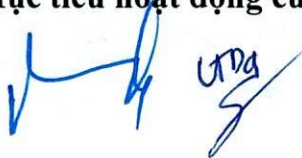
5. Người đại diện theo pháp luật của Công ty có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

6. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

7. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 62 hoặc gia hạn hoạt động theo Điều 63 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty bắt đầu từ ngày thành lập và có thời hạn là 70 năm.

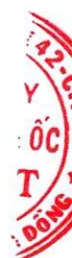
CHƯƠNG III: MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty



1. Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299 (Chính)
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.	6810
3	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673
4	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
5	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng.	7110
7	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
8	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
9	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
10	Đào tạo trung cấp	8532
11	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
12	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác	2393
13	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
14	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
15	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu	0899
16	Khai thác và thu gom than bùn	0892
17	Xây dựng nhà để ở	4101
18	Xây dựng nhà không để ở	4102
19	Xây dựng công trình đường bộ	4212
20	Chuẩn bị mặt bằng	4312



2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là để sử dụng một cách có hiệu quả vốn góp của các cổ đông trong các lĩnh vực hoạt động; Mang lại và cung cấp cho xã hội, thị trường các sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao, tạo công ăn việc làm cho người lao động và đóng góp cho ngân sách Nhà nước.

Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.
2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác được pháp luật cho phép và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là **45.000.000.000** đồng (*Bốn mươi lăm tỷ đồng*).
1. Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành **4.500.000** cổ phần với mệnh giá là **10.000** đồng/cổ phần.
2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này gồm cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ từng loại cổ phần được quy định tại Điều 11 và Điều 12 Điều lệ này.
4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.
5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.
6. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.
7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.



2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.
3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn hai tháng (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.
4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:
 - a) Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;
 - b) Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác

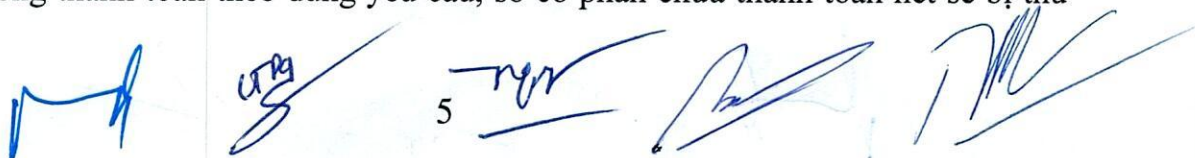
Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 8. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác, cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Thu hồi cổ phần đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả để mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ.
2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là 07 ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.



5

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.
4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.
5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.
6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

CHƯƠNG V: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 10. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
3. Tổng giám đốc.

CHƯƠNG VI: CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 11. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:
 - a) Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;
 - b) Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - c) Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty;
 - d) Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;
 - e) Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của

minh;

- f) Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - g) Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;
 - h) Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;
 - i) Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;
 - j) Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;
 - k) Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
 - l) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:
- a) Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;
 - b) Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;
 - c) Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;
 - d) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là 05 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

- e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:
- a) Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc hợp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;
 - b) Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

- 1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.
- 2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.
- 3. Tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.
- 4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.
- 5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.
- 6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:
 - a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
 - c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

- e) Gửi phiếu biểu quyết bằng (phương tiện khác) theo quy định trong Điều lệ công ty.
- 7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
 - a) Vi phạm pháp luật;
 - b) Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
 - c) Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.
- 8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 13. Đại hội đồng cổ đông

- 1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.
- 2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.
- 3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:
 - a) Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
 - b) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
 - c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;
 - d) Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;
 - e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

- a) Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban Kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;
- b) Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;
- c) Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;
- d) Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.
- e) Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- c) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- d) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- f) Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- g) Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;

- i) Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - k) Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
 - m) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.
2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:
- a) Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
 - b) Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;
 - c) Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;
 - d) Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc;
 - e) Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;
 - f) Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
 - g) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - h) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
 - i) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - j) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;
 - k) Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;
 - l) Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;
 - m) Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
 - n) Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
 - o) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

11

800
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
VIỆT
NAM
Độc lập
Tự do
Hòa bình

- p) Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
 - q) Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
 - r) Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
 - s) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;
 - t) Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 15. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.
2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây trừ trường hợp:
 - a) Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
 - b) Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;
 - c) Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 16. Thay đổi các quyền



1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn 30 ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.
3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, 20 và 21 Điều lệ này.
4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 17. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 13 Điều lệ này.
2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:
 - a) Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;
 - b) Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;
 - c) Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;
 - d) Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

- e) Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;
 - f) Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;
 - g) Các công việc khác phục vụ đại hội.
3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/ và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:
- a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;
 - b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
 - c) Phiếu biểu quyết;
 - d) Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.
4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.
5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:
- a) Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;
 - b) Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này;
 - c) Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình

và nội dung cuộc họp nêu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 19. Thủ tục tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:
 - a) Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp;
 - b) Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:
 - a) Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ

  15

142-
Y
A OC
1T
AM Đ

- tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;
- b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;
 - c) Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;
 - d) Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.
3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.
4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
- a) Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - b) Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;
 - c) Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.
5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.
6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:
- a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;
 - b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ

được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

- a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;
 - c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.
10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 20. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:
 - a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
 - d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;
 - e) Tổ chức lại, giải thể Công ty;
2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.
3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

 17

C.T.C.P. 3K

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty và các trường hợp sau đây:
 - a) Sửa đổi, bổ sung nội dung của Điều lệ Công ty;
 - b) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
 - c) Định hướng phát triển Công ty;
 - d) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại
 - e) Tổ chức lại Công ty.
2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Điều lệ này.
3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b) Mục đích lấy ý kiến;
 - c) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;
 - d) Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
 - e) Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
 - f) Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;
 - g) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:
 - a) Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;
 - b) Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

- c) Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.
5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
- a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;
 - c) Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;
 - d) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
 - e) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
 - f) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

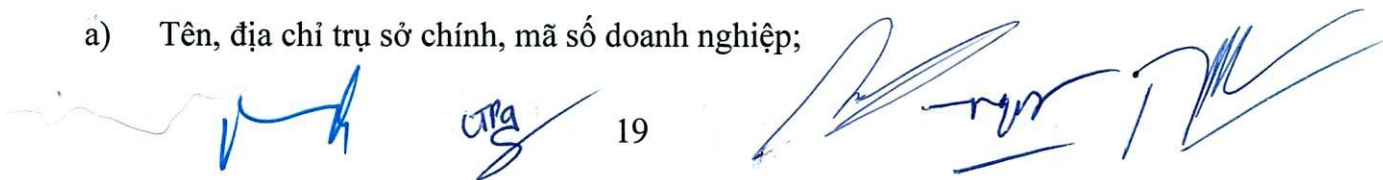
Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.
7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 22. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;



- b) Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - c) Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
 - d) Họ, tên chủ tọa và thư ký;
 - e) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;
 - f) Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
 - g) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;
 - h) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
 - i) Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.
2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
 3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.
 4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục, danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy

định tại khoản 3 Điều 20 Điều lệ này.

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

CHƯƠNG VII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu, ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:
 - a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
 - b) Trình độ chuyên môn;
 - c) Quá trình công tác;
 - d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
 - e) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;
 - f) Công ty đại chúng phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).
2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.
3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.
4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp.

Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là từ 3 đến 5 thành viên.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.
3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:
Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.
4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.
5. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
6. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:
 - a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
 - b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
 - c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
 - d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
 - e) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
 - f) Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
 - g) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
 - h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá

trị từ (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

- i) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
 - j) Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
 - k) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
 - l) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
 - m) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
 - n) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
 - o) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;
 - p) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của công ty;
 - q) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.
3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 27. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

- 1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.
- 2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng.

Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của

thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.
4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.
5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.
6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 28. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.
2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng Giám đốc.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:
 - a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
 - b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
 - c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - d) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - e) Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - f) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày

nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 29. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.
2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:
 - a) Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
 - b) Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;
 - c) Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị.
4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.
5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.
6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax,

phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.
9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:
 - a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;
 - c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.
11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.
12. Hội đồng quản trị thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trên 50%; Trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 30. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là 03 (ba) người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. (Các thành viên độc lập

Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị.) Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 31. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.
2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.
3. Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:
 - a) Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;
 - b) Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;
 - c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
 - d) Tham dự các cuộc họp;
 - e) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;
 - f) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;
 - g) Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;
 - h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;
 - i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

CHƯƠNG VIII: TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 32. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua



Handwritten signatures and a red circular stamp on the right margin.

bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 33. Người điều hành Công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.
2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.
3. Tổng giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.
4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 34. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc.
2. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.
3. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật.
4. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:
 - a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
 - b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
 - d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
 - e) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
 - f) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;
 - g) Tuyển dụng lao động;
 - h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

- i) Kiến nghị Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty, Giám đốc và Kế toán trưởng các đơn vị trực thuộc
 - j) Vào ngày 30 tháng 11 hàng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính trong năm.
5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng Giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới thay thế.

CHƯƠNG IX: BAN KIỂM SOÁT

Điều 35. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 24 Điều lệ này.
2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Thành phần Ban Kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là 3 người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:
 - a) Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
 - b) Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.
3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:
 - a) Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;
 - b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;
 - c) Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;
 - d) Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và các thành viên khác của Ban kiểm soát có

C.T.C.P
★
NG

những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi dân sự;

Điều 37. Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:
 - a) Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;
 - b) Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;
 - c) Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.
2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.
3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác.
4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.
5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.
9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Điều 39. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.
2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 40. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

Trường hợp Điều lệ công ty không có quy định khác thì tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.
2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.
3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

CHƯƠNG X: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.



2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.
4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.
6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:
 - a) Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng 20% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;
 - b) Đối với giao dịch có giá trị lớn hơn 20% hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 42. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.



2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cần trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.
3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 43. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:
 - a) Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.
2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII: CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 44. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.
2. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 45. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ

TOÁN

Điều 46. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 47. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 hằng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Điều 48. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.
2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.
3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 49. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.
3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính sáu tháng và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 50. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI: KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 51. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.
2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.
3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII: MỐI QUAN HỆ VỚI CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

Điều 52. Hình thức tổ chức của Công ty

1. Công ty CP Địa ốc Đà Lạt có các Công ty trực thuộc, là một trong các hình thức của nhóm Công ty, có chức năng trực tiếp sản xuất kinh doanh, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác có liên quan; thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với phần vốn đầu tư, vốn góp vào các Công ty trực thuộc, Công ty liên kết.
2. Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (chủ sở hữu) quản lý phần vốn chi phối đối với Công ty trực thuộc là Công ty TNHH một thành viên và vốn góp không chi phối đối với Công ty liên kết là Công ty TNHH thông qua người đại diện phần vốn của chủ sở hữu ở Công ty TNHH một thành viên và Công ty liên kết và tự trách nhiệm về hiệu quả sử dụng, bảo toàn và phát triển phần vốn góp vào các Công ty đó.
3. Các Công ty trực thuộc là các Công ty có vốn chi phối của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, được tổ chức dưới các hình thức: Công ty TNHH; Công ty hạch toán phụ thuộc.
4. Công ty liên kết là Công ty có vốn góp không chi phối <50% của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, được tổ chức dưới hình thức: Công ty TNHH.

Điều 53. Quan hệ giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Công ty trực thuộc là Công ty TNHH một thành viên

1. Công ty CP Địa ốc Đà Lạt là chủ sở hữu đối với Công ty TNHH một thành viên do Công ty thành lập; thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với Công ty

TNHH một thành viên theo quy định tại các Điều 76, Điều 77 và Điều 79 của Luật doanh nghiệp và Điều lệ này.

2. Tuỳ thuộc vào loại hình pháp lý của Công ty trực thuộc; Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với tư cách là chủ sở hữu trong quan hệ với công ty trực thuộc theo quy định tương ứng của Luật doanh nghiệp và pháp luật có liên quan.
3. Hợp đồng, giao dịch và quan hệ khác giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Công ty trực thuộc đều phải được thiết lập và thực hiện độc lập, bình đẳng theo điều kiện áp dụng đối với các chủ thể pháp lý độc lập, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
4. Trường hợp Công ty CP Địa ốc Đà Lạt can thiệp ngoài thẩm quyền của chủ sở hữu, buộc Công ty trực thuộc phải thực hiện hoạt động kinh doanh trái với thông lệ kinh doanh bình thường hoặc thực hiện hoạt động không sinh lợi mà không đền bù hợp lý trong năm tài chính có liên quan, gây thiệt hại cho Công ty trực thuộc thì Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chịu trách nhiệm về các thiệt hại đó.
5. Người quản lý của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chịu trách nhiệm về việc can thiệp buộc Công ty trực thuộc thực hiện hoạt động kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều này phải liên đới cùng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chịu trách nhiệm về các thiệt hại đó.

Điều 54. Quan hệ giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt với Công ty liên kết.

Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thực hiện quyền, nghĩa vụ của bên góp vốn thông qua người đại diện của mình tại Công ty liên kết, phù hợp với Pháp luật và Điều lệ của Công ty liên kết.

Điều 55. Quan hệ giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt với các đơn vị hạch toán phụ thuộc

1. Các đơn vị hạch toán phụ thuộc có quyền tự chủ kinh doanh theo phân cấp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, chịu sự ràng buộc về nghĩa vụ và quyền lợi đối với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt. Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chịu trách nhiệm cuối cùng về các nghĩa vụ tài chính phát sinh do sự cam kết của các đơn vị này.
2. Các đơn vị hạch toán phụ thuộc được ký kết các hợp đồng kinh tế, được chủ động thực hiện các hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính, tổ chức và nhân sự theo phân cấp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt. Quyền hạn, nhiệm vụ của các đơn vị hạch toán phụ thuộc được cụ thể hoá trong Quy chế tổ chức và hoạt động của đơn vị đó do Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt phê chuẩn.

Điều 56. Báo cáo tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và các Công ty trực thuộc

1. Việc lập Báo cáo tài chính và các báo cáo có liên quan phải được thực hiện theo quy định của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và pháp luật hiện hành,
2. Vào thời điểm kết thúc năm tài chính, ngoài báo cáo và tài liệu theo quy định của pháp luật, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt còn phải lập các báo cáo sau đây:

- a) Báo cáo tài chính hợp nhất của nhóm Công ty theo quy định của pháp luật về kế toán;
 - b) Báo cáo tổng hợp kết quả kinh doanh hàng năm của nhóm Công ty;
 - c) Báo cáo tổng hợp công tác quản lý, điều hành của nhóm Công ty;
3. Người chịu trách nhiệm lập báo cáo quy định tại khoản 1 Điều này chưa được lập và đệ trình báo cáo đó nếu chưa nhận được đầy đủ báo cáo tài chính của các Công ty trực thuộc.
 4. Khi có yêu cầu của người đại diện theo pháp luật của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, người đại diện theo pháp luật của các Công ty trực thuộc phải cung cấp các báo cáo, tài liệu và thông tin cần thiết như quy định để lập báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tổng hợp của nhóm Công ty.
 5. Các báo cáo, tài liệu quyết toán tài chính hàng năm của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, của các Công ty trực thuộc và các báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tổng hợp của cả nhóm Công ty phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
 6. Đối với các Công ty trực thuộc, ngoài các báo cáo, tài liệu theo quy định của pháp luật, còn phải lập và đệ trình Công ty CP Địa ốc Đà Lạt các báo cáo khác theo yêu cầu.
 7. Thời hạn nộp báo cáo tài chính và các báo cáo liên quan phải được thực hiện theo quy định của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và pháp luật hiện hành.

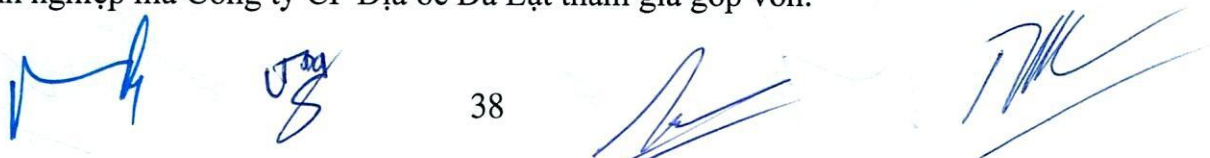
CHƯƠNG XVIII: QUẢN LÝ PHẦN VỐN CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT TẠI DOANH NGHIỆP KHÁC

Điều 57. Đại diện Chủ sở hữu của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại doanh nghiệp khác

Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt là chủ sở hữu đối với phần vốn của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt được đầu tư tại doanh nghiệp khác. Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thực hiện chức năng, quyền hạn, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ sở hữu đối với phần vốn của Công ty đầu tư ở doanh nghiệp khác theo quy định tại Luật doanh nghiệp.

Điều 58. Quyền của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đối với phần vốn góp ở các doanh nghiệp khác

1. Quyết định đầu tư góp vốn; tăng, giảm vốn đầu tư, vốn góp theo quy định của Điều lệ Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Điều lệ của doanh nghiệp có vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
2. Cử, thay đổi, bãi miễn người đại diện phần vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (sau đây gọi là người đại diện) theo quy định của Điều lệ doanh nghiệp có phần vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (sau đây gọi là doanh nghiệp khác) và Luật doanh nghiệp; cử người của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tham gia hội đồng thành viên ở các doanh nghiệp mà Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tham gia góp vốn.



3. Quyết định khen thưởng, kỷ luật, phụ cấp và lợi ích khác có liên quan đối với người đại diện. Chi phí, phụ cấp trách nhiệm, thưởng và lợi ích khác có liên quan đối với người đại diện được tính vào chi phí kinh doanh của doanh nghiệp đó.
4. Yêu cầu người đại diện phần vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt báo cáo định kỳ hoặc đột xuất tình hình tài chính, kết quả kinh doanh, công tác quản lý tài chính, quản lý vốn, tài sản và các nội dung khác về doanh nghiệp đó.
5. Giao nhiệm vụ và yêu cầu người đại diện xin ý kiến về những vấn đề quan trọng quy định tại Điều 54 Điều lệ này của doanh nghiệp có vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt trước khi tham gia biểu quyết tại doanh nghiệp đó.
6. Thu lợi tức và chịu rủi ro từ phần vốn Công ty CP Địa ốc Đà Lạt góp ở doanh nghiệp khác. Phần vốn thu về, kể cả lợi tức được chia do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt quyết định sử dụng để phục vụ các mục tiêu kinh doanh của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
7. Giám sát, kiểm tra việc sử dụng vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ở doanh nghiệp khác.

Điều 59. Trách nhiệm của người đại diện vốn chủ sở hữu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ở doanh nghiệp khác

1. Thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình trong doanh nghiệp có vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt theo quy định của pháp luật và điều lệ doanh nghiệp đó. Trường hợp Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chi phối vốn Điều lệ tại doanh nghiệp khác, thì người đại diện vốn Công ty CP Địa ốc Đà Lạt sử dụng quyền chi phối để định hướng doanh nghiệp đó thực hiện mục tiêu do Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt quy định. Yêu cầu doanh nghiệp mà mình làm đại diện chuyển lợi tức được chia về Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
2. Tham gia ứng cử hoặc đề cử vào bộ máy quản lý, điều hành tại doanh nghiệp có vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt theo Điều lệ của doanh nghiệp đó.
3. Theo dõi và giám sát tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp có vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
4. Người đại diện vốn chủ sở hữu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại doanh nghiệp khác nếu trực tiếp tham gia quản lý điều hành doanh nghiệp thì được hưởng lương, các khoản phụ cấp và tiền thưởng theo quy định của doanh nghiệp đó và do doanh nghiệp trả. Trường hợp làm việc kiêm nhiệm thì tiền lương do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt trả; doanh nghiệp trả thù lao và các khoản chi phí hợp lý khác. Công ty CP Địa ốc Đà Lạt sẽ xây dựng chính sách thu nhập công bằng, hợp lý cho những người được cử trực tiếp quản lý, điều hành ở doanh nghiệp khác.

Điều 60. Nghĩa vụ của người đại diện vốn chủ sở hữu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ở doanh nghiệp khác

1. Thực hiện báo cáo Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt về hiệu quả sử dụng phần vốn của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại doanh nghiệp khác.

2. Chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt về hiệu quả sử dụng vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ở doanh nghiệp mà mình làm đại diện.

CHƯƠNG XIX: DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 61. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.
2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty.
3. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XX: GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 62. Giải thể công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:
 - a) Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn;
 - b) Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - c) Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;
 - d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 63. Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất 7 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.
2. Thời hạn hoạt động được gia hạn khi có số cổ đông đại diện từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.

Điều 64. Thanh lý

1. Tối thiểu 06 (sáu) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ 01 công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các

chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:
 - a) Các chi phí thanh lý;
 - b) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;
 - c) Nợ thuế;
 - d) Các khoản nợ khác của Công ty;
 - e) Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XXI: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 65. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

- a) Cổ đông với Công ty;
- b) Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng 20 (hai mươi ngày) làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Ban kiểm soát chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hoà giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng 06 tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.
3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.



CHƯƠNG XXII: BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 66. Điều lệ công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.
2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXIII: NGÀY HIỆU LỰC

Điều 67. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 23 chương, 67 điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Địa ốc Đà Lạt nhất trí thông qua ngày 12 tháng 6 năm 2026 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này; Điều lệ này thay thế Điều lệ của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã thông qua vào ngày 14 tháng 11 năm 2025.
2. Điều lệ được lập thành 02 bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu 1/2 tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật hoặc của các cổ đông sáng lập hoặc của người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sáng lập của Công ty.

CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT



Nguyễn Văn Dương

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Nguyễn Hưng

Lưu Thủy Dương

Nguyễn Văn Dương

Đinh Thanh Tâm

Số: 09/TT/HDQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: “Hủy nội dung thông qua giao dịch vay và hợp đồng vay tại Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2024; Hủy phương án phát hành cổ phiếu và hủy nội dung giao dịch vay và hợp đồng vay tại Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên 2025; Hủy nội dung phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ của Nghị quyết ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025 ”

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 18/9/2024 của ĐHĐCĐ Thường niên năm 2024;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 16/5/2025 của ĐHĐCĐ Thường niên năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 14/11/2025 của ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung sau:

1. Tại Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên năm 2024:

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ hủy nội dung: Thông qua giao dịch vay và hợp đồng vay tại điểm 9.3 khoản 9 Điều 1 của Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 18/9/2024 của ĐHĐCĐ Thường niên năm 2024:

- + Tổng khoản vay là: 205.000.000.000 đồng (205 tỷ đồng)
- + Mục đích vay: Kịp thời đáp ứng năng lực tài chính, tăng vốn chủ sở hữu của Công ty theo các quy định có liên quan để đầu tư Dự án, trả nợ vay và cung ứng vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- + Lý do hủy: là do xét thấy dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn cần điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế và pháp lý nên Hội đồng quản trị thống nhất điều chỉnh số tiền vay. Tuy nhiên, tình hình dự án còn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý, số tiền 205 tỷ đồng không còn phù hợp với tình hình thực tế.

Hội đồng quản trị nhận thấy nội dung này cần báo cáo và trình ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 xem xét và hủy nội dung giao dịch vay này .

2. Tại Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên năm 2025:

2.1 Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ Hủy nội dung phát hành cổ phiếu 350.000.000.000 đồng (350 tỷ đồng) tại điểm 6 Điều 1 Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 16/5/2025 của ĐHĐCĐ Thường niên năm 2025 như sau:

- + Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là: 35.000.000 cổ phiếu

+ Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: 350.000.000.000 đồng (350 tỷ đồng)
+ Mục đích phát hành: Phục vụ hoạt động thực hiện dự án KDC Đồi An Tôn, Phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

+ Lý do hủy: Do tình hình dự án có nhiều thay đổi, các thủ tục pháp lý còn đang trong quá trình điều chỉnh, số lượng cổ phiếu phát hành không còn phù hợp với nhu cầu hiện tại. Hội đồng Quản trị cần điều chỉnh số lượng cổ phiếu phát hành và trình Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ phù hợp tại ĐHĐCĐ Thường niên 2026 này.

2.2. Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ Hủy nội dung giao dịch vay và hợp đồng vay tại điểm 7 Điều 1 Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 16/5/2025 của ĐHĐCĐ Thường niên năm 2025:

+ Số tiền vay: 400.000.000.000 đồng (400 tỷ đồng)

+ Mục đích vay: Để kịp thời đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính, tăng vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và Đầu tư dự án.

+ Lý do hủy: là do xét thấy dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn cần điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế và pháp lý, số tiền không còn phù hợp nên Hội đồng quản trị thống nhất hủy nội dung vay này.

3. Tại Nghị quyết ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ hủy nội dung phát hành cổ phiếu riêng lẻ tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 02/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 14/11/2025 của Đại hội đồng cổ đông Bất thường năm 2025:

+ Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là: 3.200.000 cổ phiếu

+ Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: 32.000.000.000 đồng (32 tỷ đồng)

+ Mục đích phát hành: Nâng cao năng lực tài chính, cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

+ Lý do hủy: Hội đồng quản trị đã triển khai thực hiện, nhưng xét thấy điều kiện thực hiện chưa phù hợp với thực tế nên quyết định tạm dừng và xin ý kiến hủy. Hội đồng quản trị trình phương án phát hành cổ phiếu mới phù hợp với nhu cầu thực tế của Công ty.

Trên đây là một số nội dung Hội đồng quản trị báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ 2026;
- Đăng Website DLR;
- Lưu Hs Đại hội.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐINH THANH TÂM

Số: 12/TTTr/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 05 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: “Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ”

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ban hành ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký Công ty đại chúng và hủy tư cách Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (“Công ty”);
- Căn cứ nhu cầu sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Căn cứ theo nhu cầu về vốn thực tế, HĐQT đã tiến hành nghiên cứu và xây dựng “**Phương án Chào bán cổ phiếu riêng lẻ**” để trình ĐHĐCĐ trong kỳ họp thường niên năm 2026. HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua “**Phương án Chào bán cổ phiếu riêng lẻ**”, cụ thể như sau:

I. Phương án chào bán

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
2. Mã chứng khoán : DLR
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu
4. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 50.000.000 cổ phiếu
6. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa theo mệnh giá : 500.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn)
7. Mức tăng vốn điều lệ dự kiến : 500.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn)



8. Phương thức chào bán : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
9. Giá chào bán : Giá chào bán được xác định là 10.000 đồng/cổ phiếu.
10. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư : Nhà đầu tư phải đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.
11. Danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho từng Nhà đầu tư : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; thông qua số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư.
12. Phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có) : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ra quyết định chào bán số lượng cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác theo các điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho các Nhà đầu tư tại phương án này và tuân thủ theo các quy định của pháp luật.
13. Điều kiện chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
14. Thời gian thực hiện dự kiến : Dự kiến trong năm 2026.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm thực hiện cụ thể cho phù hợp với tình hình thực tế. Công ty sẽ công bố thời gian chào bán cụ thể sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.
15. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

16. Mục đích chào bán : Bổ sung vốn, nâng cao năng lực tài chính của Công ty để đáp ứng điều kiện về vốn chủ sở hữu đối với Dự án Khu dân cư đồi An Tôn, phường Cam Ly – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
17. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án : Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động lựa chọn sử dụng nguồn vốn khác như vay ngân hàng, cá nhân và/hoặc các giải pháp khác đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của nội bộ Công ty.

II. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền dự kiến thu được từ việc chào bán cổ phiếu là 500.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn*) sẽ được dùng để phục vụ hoạt động thực hiện Dự án Khu dân cư đồi An Tôn, phường Cam Ly – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng (“**Dự Án**”).

Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhận rồi thu được từ đợt chào bán: Trong suốt quá trình triển khai Dự Án, số tiền thu được từ đợt chào bán nhận rồi do việc giải ngân theo tiến độ Dự Án, Công ty sẽ sử dụng nguồn tiền này để gửi tiết kiệm hoặc đầu tư vào chứng chỉ tiền gửi tại các tổ chức tín dụng phù hợp với quy định pháp luật liên quan.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhận rồi theo đúng kế hoạch nêu trên, phân bổ dòng tiền và điều chỉnh linh hoạt thời gian giải ngân thực tế phù hợp với tiến độ triển khai Dự Án.

III. Đăng ký chứng khoán bổ sung và Thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được Công ty thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định.

IV. Ủy quyền

Ngoài các nội dung được ủy quyền riêng biệt nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, bao gồm nhưng không giới hạn:

- a) Thực hiện các công việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ:
- Xây dựng phương án chào bán cổ phiếu chi tiết để trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
 - Chủ động lập và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán riêng lẻ gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai việc chào bán sau khi có chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;



- Xây dựng, điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết cho phù hợp với tình hình thực tế từng thời kỳ của doanh nghiệp.
 - Xây dựng phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
 - Thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư, đảm bảo nhà đầu tư được lựa chọn đáp ứng các tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Phương án phát hành;
 - Thông qua đối tượng được chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
 - Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung và thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.
 - Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh Phương án phát hành hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.
- b) Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt chào bán.
- c) Thực hiện các thủ tục thay đổi giấy phép của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt chào bán với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- d) Toàn quyền thực hiện các công việc khác có liên quan mà HĐQT thấy cần thiết để hoàn tất việc phát hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua nêu trên;
- e) HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.

Đây là Tờ trình bổ sung chi tiết cho tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 để làm rõ chi tiết các nội dung theo Tờ trình số 10/TTr/HĐQT-DLR ngày 20 tháng 05 năm 2026. Việc bổ sung chi tiết này không làm thay đổi chương trình họp đã công bố.

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

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐINH THANH TÂM

