



CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---

I/. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM:

Thời gian: 8 giờ 00 Thứ Sáu, ngày 16 tháng 5 năm 2025
Địa điểm: 88 – 90 Lương Định Của, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, 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 TGD	08h00 – 08h30 (30 phút)	
B	NGHI THỨC KHAI MẠC			
2	Tuyên bố lý do, giới thiệu thành phần tham dự	Ban TGD	08h30 – 08h35 (5 phút)	Ông Dương
3	Báo cáo kết quả tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	Ban đăng ký DS cổ đông	08h35 – 08h40 (5 phút)	Ông Tân
4	Thông qua nội dung chương trình, Quy chế làm việc, danh sách Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn và Ban Đăng ký và Kiểm phiếu, các nội dung thông qua tại đại hội	Ban Thư ký	08h40 – 09h00 (20 phút)	<i>(ĐH biểu quyết bằng thẻ)</i> Ông Dương
C	NỘI DUNG CHÍNH			
5	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024	HĐQT	09h00 – 09h10 (10 phút)	Ông Tâm
6	Báo cáo kết quả sxkd năm 2024 và kế hoạch sxkd năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc	Ban TGD	09h10 – 09h20 (10 phút)	Ông Hùng
7	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024	BKS	09h20 – 09h25 (5 phút)	Bà Cúc
8	Tờ trình thông qua BCTC cho năm tài chính 2024 đã được kiểm toán	Ban TGD	09h25 – 09h35 (10 phút)	Ông Dương

9	Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho báo cáo tài chính của năm 2025	BKS	09h35 – 09h40 (5 phút)	Bà Cúc
10	Tờ trình về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ	Ban TGD	09h40 – 09h50 (10 phút)	Ông Hùng
11	Tờ trình về thông qua giao dịch vay, huy động vốn vay	Ban TGD	09h50 – 10h10 (20 phút)	Ông Dương
	GIẢI LAO	Đại hội	10h40 – 10h55 (15 phút)	Đại hội
12	Thảo luận các nội dung trình trong Đại hội	Đại hội	10h55 – 11h15 (20 phút)	Đoàn Chủ tọa giải đáp
13	Thông qua kết quả biểu quyết các nội dung	Thư ký	11h15-11h30 (15 phút)	Ông Dương
14	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Thư ký	11h30-11h45 (15 phút)	Ông Dương
15	Bế mạc ĐH	HĐQT	11h45-12h00 (10 phút)	Ông Tâm

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường 3, TP.Đà Lạt, Lâm Đồng
Điện thoại: 0263.3822.243 Fax: 0263.355.4065

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

QUY CHẾ LÀM VIỆC, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025 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 26/11/2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

Căn cứ Điều lệ hoạt động sửa đổi của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã được Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên thông qua ngày 18/9/2024;

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 2025 (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 và 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 DLR tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 15/4/2025 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 và các tài liệu kèm theo sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban đăng ký danh sách 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/Hộ chiếu, Giấy uỷ quyền họp lệ (đối với đại diện được uỷ quyền) theo mẫu của Công ty DLR.
- 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 ĐĂNG KÝ DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

Ban đăng ký danh sách 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:

- 4.1.** 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/ Hộ chiếu, Giấy đăng ký dự họp, Giấy uỷ quyền (đối với đại diện được uỷ quyền);
- 4.2.** 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;
- 4.3.** 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).
- 4.4.** Xác định tư cách cổ đông tham dự Đại hội dựa trên thông tin thẩm tra và thông tin cổ đông cung cấp, Ban đăng ký danh sách 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.

- 4.5. Hỗ trợ Đại hội công tác kiểm đếm phiếu biểu quyết các phần nội dung tại Đại hội
- 4.6. Giúp Chủ tọa Đại hội phổ biến nguyên tắc, thể lệ và hướng dẫn cách thức biểu quyết các nội dung theo Chương trình Đại hội;
- 4.7. Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết của cổ đông, đại diện cổ đông;
- 4.8. 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.
- 4.9. Giao lại Biên bản và toàn bộ phiếu biểu quyết cho Chủ tọa Đại hội hoặc Thư ký Đại hội.

Điều 5. CHỦ TỌA

- 5.1. Chủ tịch Hội đồng Quản trị làm Chủ tọa Đại hội hoặc uỷ quyền cho thành viên HĐQT khác làm chủ tọa cuộc họp do HĐQT triệu tập.
- 5.2. Trách nhiệm của Chủ tọa:
 - 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 tọa 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 tọa 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 tọa 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 tọa 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 tọa.

CHƯƠNG 3

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

Điều 7. 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 8. PHÁT BIỂU THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

00014
NG TY
ÂN ĐỊA
LÀ
AT-T.L.A

- 8.1. Cổ đông thực hiện thảo luận theo hướng dẫn của Chủ tọa trong quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ.
- 8.2. Việc thảo luận và giải đáp thắc mắc được thực hiện theo nguyên tắc và cách thức sau:
- 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.
 - 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.
 - Chủ tọa chỉ trả lời trực tiếp các câu hỏi trọng tâm và liên quan đến các nội dung của chương trình Đại hội.
 - 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 9. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

9.1. Nguyên tắc biểu quyết

- Dùng “Phiếu biểu quyết” để thông qua nội dung các tờ trình tại Đại hội. Mỗi cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông được phát một (01) phiếu biểu quyết. 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.
- Dùng “Thẻ biểu quyết” để thông qua các nội dung khác, trừ các vấn đề đã được biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết nêu trên. Mỗi cổ đông, đại diện theo uỷ quyền của cổ đông biểu quyết thì giơ cao thẻ biểu quyết hướng về Chủ tọa theo trình tự: Đồng ý, Không đồng ý. Ban đăng ký danh sách cổ đông sẽ đếm thẻ và dùng phương pháp loại trừ để xác minh kết quả biểu quyết. Đồng thời, cổ đông “ký tên” vào ô mình biểu quyết: Đồng ý, Không đồng ý để lưu hồ sơ Đại hội.
Trường hợp đại biểu không giơ thẻ biểu quyết trong cả 2 lần biểu quyết “Đồng ý, Không đồng ý” của một nội dung biểu quyết thì được xem như biểu quyết “Đồng ý” nội dung đó.

9.2. Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết

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

9.3. 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 toạ. Ban Đăng ký danh sách cổ đông sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

Điều 10: 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 11. BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

- 11.1. Nội dung Đại hội được lập thành văn bản. Chủ toạ 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.
- 11.2. Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ toạ ban hành Nghị quyết Đại hội về các vấn đề đã được Đại hội thông qua.
- 11.3. 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 24h kể từ ngày cuộc họp ĐHĐCĐ kết thúc và được lưu giữ tại Công ty.

CHƯƠNG 4

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Quy chế này gồm 4 Chương và 12 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 toạ 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

DALAT REALCO

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 07/TTtr/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: “Thông qua Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Đăng ký danh sách cổ đông”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Quy chế làm việc, thể lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông Thường niên 2025;

Ban Tổ chức xin trân trọng giới thiệu thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký và Ban Đăng ký danh sách cổ đông để Đại hội biểu quyết thông qua như sau:

1/. Đoàn Chủ tịch: gồm 3 thành viên

- | | | |
|------------------------|---------------|--------------|
| - Ông Đinh Thanh Tâm | Chủ tịch HĐQT | : Chủ tọa |
| - Ông Lê Đình Chí Linh | TV HĐQT | : Thành viên |
| - Ông Huỳnh Đức Hùng | Tổng Giám đốc | : Thành viên |

2/. Ban Thư ký: gồm 3 thành viên

- | | | |
|----------------------|----------------------|--------------|
| - Ông Phạm Văn Dương | Phó Tổng Giám đốc | : Trưởng ban |
| - Bà Nguyễn Thị Phận | Phụ trách Phòng HCNS | : Thành viên |
| - Bà Văn Thị Hồng Út | Nhân viên Phòng HCNS | : Thành viên |

3/. Ban Đăng ký danh sách cổ đông: gồm 3 thành viên

- | | | |
|-------------------------|----------------|--------------|
| - Ông Hà Văn Tân | Giám đốc Mô đá | : Trưởng ban |
| - Ông Nguyễn Đắc Minh | NV Phòng KD | : Thành viên |
| - Ông Trương Nhật Quang | NV Phòng KTTV | : Thành viên |

Trên đây là danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký và Ban Đăng ký danh sách cổ đông kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua.

TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

TRƯỞNG BAN



ĐINH THANH TÂM

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
DALAT REALCO

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

Số: 08/TTr-HĐQT

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: “Các nội dung trình và thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2025”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

- 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;

Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt kính trình Đại hội Đồng cổ đông xem xét các nội dung sau để cùng thảo luận, cho ý kiến đóng góp và biểu quyết thông qua tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 cụ thể như sau:

1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024;
2. Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc;
3. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024;
4. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
5. Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025;
6. Tờ trình về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ;
7. Tờ trình về thông qua giao dịch vay, huy động vốn vay.

Kính trình Đại hội Đồng cổ đông xem xét, thông qua!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *ĐM*



ĐÌNH THANH TÂM



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 02633 822 243 – Fax: 02633 821 433

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

Số: 09/BC/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT NĂM 2024

---o0o---

Kính thưa Quý vị đại biểu;

Kính thưa Quý cổ đông.

Thực hiện Chương trình Đại Hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên của năm 2025, 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 2024; Định hướng hoạt động năm 2025 như sau:

PHẦN I:

I- HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024:

Trong năm 2024, Công ty DLR có sự thay đổi cơ bản về cơ cấu cổ đông, HĐQT, Ban điều hành... Ngày 18/09/2024, Hội đồng Quản trị đã tổ chức Đại Hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2024 thành công sau nhiều năm gián đoạn vì không triệu tập đủ số lượng. Sau ĐHĐCĐ, Hội đồng Quản trị đã kiện toàn được bộ máy hoạt động của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Ngày 18/9/2025, Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2024-2029 đã được kiện toàn như sau:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1. Ông Đinh Thanh Tâm | - Chủ tịch HĐQT |
| 2. Ông Lê Đình Chí Linh | - TV HĐQT |
| 3. Ông Phạm Văn Dương | - TV HĐQT |
| 4. Ông Nguyễn Hữu Quốc | - TV HĐQT |
| 5. Bà Lưu Thụy Dương | - TV HĐQT |

Với vai trò là Đại diện cho Cổ đông của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty trong năm 2024 đã chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT theo quy định của Điều Lệ và theo pháp luật. 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 thực hiện việc quản lý và quản trị công khai, dân chủ và minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật và các quy định của Công ty niêm yết về công tác kiểm toán, báo cáo định kỳ kết quả kiểm toán và quản trị theo quý/6 tháng, thường niên. Các báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập.

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 2024, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 04 kỳ họp Hội đồng Quản trị và 03 lần lấy ý kiến bằng văn bản 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;

Chọn Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính của năm theo đề nghị của Ban điều hành Công ty;

Năm 2024 là năm mở đầu cho nhiệm kỳ mới, HĐQT Công ty rất tâm huyết để đưa Công ty DLR phát triển trở lại. HĐQT đã chỉ đạo và phối hợp với Ban Điều hành triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tập trung vào các vấn đề sau:

1. Cơ cấu lại bộ máy nhân sự và các Công ty con:

Trong năm 2024:

+ Hội đồng Quản trị đã bổ nhiệm Ông Huỳnh Đức Hùng giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 18/9/2024 và là người đại diện theo pháp luật của Công ty;

+ Hội đồng Quản trị đã ra Nghị quyết miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt đối với Ông Lương Quang Kỳ kể từ ngày 31/10/2024;

+ Hội đồng Quản trị đã ra Nghị quyết bổ nhiệm Ông Phạm Văn Dương – Chủ tịch Công ty TNHH Xây dựng Địa ốc Đà Lạt kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Địa ốc Đà Lạt kể từ ngày 01/11/2024;

+ Hội đồng Quản trị đã ra Nghị quyết bổ nhiệm Ông Phạm Văn Dương đảm nhận chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty kể từ ngày 23/10/2024;

+ Thống nhất bổ nhiệm Bà Cao Thị Hoa – Phụ trách kế toán Công ty VLXD Địa ốc Đà Lạt đảm nhận chức vụ: Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt kể từ ngày 28/6/2024;

+ Sáp nhập nguyên trạng Công ty Vật liệu xây dựng Địa ốc Đà Lạt, Công ty Du lịch Mai Anh Đào (Là hai Công ty thành viên hạch toán phụ thuộc của DLR) về Văn phòng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;

2. Thực hiện các công việc điều hành Công ty:

2.1 Định vị lại thương hiệu của Công ty DLR sau một thời gian dài suy giảm, vắng bóng trên thị trường:

Thông qua việc tài trợ chương trình Festival Hoa Đà Lạt lần thứ X – năm 2024, một chương trình trọng điểm của Tỉnh Lâm Đồng hàng năm được dư luận trong và ngoài nước đánh giá cao, với tổng giá trị 5 tỷ đồng (Nhà tài trợ Kim cương) đã đánh dấu một bước ngoặt mới, mang lại một ấn tượng mới mở đầu cho sự chuyển mình của DLR.

2.1 Cấu trúc, sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, nhân sự:

+ Bổ nhiệm Ban điều hành mới (Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng)

+ Sắp xếp lại Bộ máy hoạt động của Công ty, giảm các Phòng ban từ 05 Phòng còn 03 Phòng theo hướng tinh gọn nhằm thúc đẩy tăng năng suất lao động của Cán bộ nhân viên

+ Tiến hành xử lý các khoản nợ còn tồn đọng trong một thời gian dài, đàm phán giảm nợ trong việc xử lý nợ cũ, khắc phục các hạn chế về pháp lý trong việc cho thuê, quản lý các tài sản có giá trị lớn (Điều chỉnh các Hợp đồng cho thuê, Thanh lý Hợp đồng cho thuê....đảm bảo các hoạt động của Công ty phù hợp các qui định hiện nay)

+ Khai thác tối đa, hiệu quả các Tài sản hiện hữu nhằm mang lại lợi nhuận trong các hoạt động: Thanh lý các tài sản cũ không còn mục đích sử dụng, đàm phán thay đổi giá cho thuê đối với các Hợp đồng có giá cho thuê thấp

2.2 Triển khai bước đầu Dự án trọng điểm:

Trong năm 2024, về cơ bản DLR đã được UBND Tỉnh Lâm Đồng chấp thuận về chủ trương hoàn trả lại Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn, Phường 5, Thành phố Đà Lạt để tiếp tục thực hiện Dự án sau khi đã được Tòa Phúc Thẩm TP.HCM tuyên án. Đây là Dự án trọng tâm của DLR triển khai từ năm 2009 nhưng bị gián đoạn trong quá trình thực hiện

DLR đang gấp rút tiến hành các thủ tục để nhận lại 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.

Dự án có Tổng diện tích 115.199,72m² tổng vốn đầu tư: **1.421.348.579.000 đồng** (Một nghìn bốn trăm hai mươi một tỷ ba trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi chín nghìn đồng), tiến độ thực hiện dự kiến: **48 tháng** kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư và Quyết định giao đất cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

II- KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2024 (ĐVT: đồng)	THỰC HIỆN 2024 (ĐVT: đồng)
1	Doanh thu	48.555.149.000	32.203.717.000
2	Lợi nhuận trước thuế	749.462.000	10.804.520.000
3	Lợi nhuận sau thuế	599.570.000	10.672.777.000

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ công ty, HĐQT mà trực tiếp là Chủ tịch 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.

III- CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT NĂM 2024:

ST T	SỐ NQ	NGÀY	HÌNH THỨC	NỘI DUNG
1	01/NQ	10/4/2024	Lấy ý kiến bằng văn bản	1/ Thống nhất trả nợ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Thành Phát số tiền nợ tính từ ngày 30/11/2023 là 36,669,000,000 đồng (Ba mươi sáu tỷ, sáu trăm sáu mươi chín triệu đồng). Thời hạn trả hết toàn bộ số tiền nợ gốc này là trước ngày 30/10/2024; 2/ Thống nhất trả tiền lãi là 12%/năm theo số nợ gốc 36,669,000,000 đồng nêu trên. Thời hạn trả hết toàn bộ số tiền lãi phát sinh này là trước ngày 30/11/2024;
2	02/NQ	25/6/2024	Lấy ý kiến bằng văn bản	1/ Thống nhất giải thể và sát nhập nguyên trạng Công ty Vật liệu xây dựng Địa ốc Đà Lạt, Công ty Du lịch Mai Anh Đào (Là hai Công ty thành viên hạch toán phụ thuộc của DLR) về Văn phòng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt; 2/ Thống nhất miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đối với Ông Nguyễn Văn Hoà (Theo nguyện vọng cá nhân) kể từ ngày 28/6/2024; 3/ Thống nhất bổ nhiệm Bà Cao Thị Hoa – Phụ trách kế toán Công ty VLXD Địa ốc Đà Lạt: Ngày tháng năm sinh: 26/10/1971 Địa chỉ thường trú: 27b Ba Tháng Tư, Phường 3, Thành phố Đà Lạt Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính Kế toán Chứng chỉ bồi dưỡng: Kế toán trưởng Đảm nhận chức vụ: Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt kể từ ngày 28/6/2024 Thời hạn bổ nhiệm: 05 năm
3	03/NQ	05/8/2024	Lấy ý kiến bằng văn bản	1/ Thống nhất thời điểm chốt danh sách cổ đông (Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu) để tiến hành tổ chức Đại hội vào ngày 26/8/2024

				2/ Thống nhất thời gian và địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông: - Thời gian: 8 giờ 30 phút, Thứ tư ngày 18/9/2024 - Địa điểm: Hội trường Công ty CP Địa ốc Đà Lạt số 25 Trần Phú, Phường 3, Thành phố Đà Lạt
4	04/NQ	18/9/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/9/2024	1/ Thống nhất thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành đối với Ông Đinh Thanh Tâm kể từ ngày 18/9/2024 2/ Thống nhất thông qua việc tuyển dụng và bổ nhiệm Ông Huỳnh Đức Hùng đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, thời hạn bổ nhiệm là 05 năm kể từ ngày 18/9/2024 3/ Thống nhất thông qua việc bầu Ông Đinh Thanh Tâm đảm nhận chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt nhiệm kỳ 2024 – 2029
5	05/NQ	18/9/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/9/2024	HĐQT thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật từ: Ông Trịnh Ngọc Thanh, sinh ngày 30/10/1971 Địa chỉ: 199/8 Hoàng Văn Thụ, phường 8, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh Sang Ông Huỳnh Đức Hùng, sinh ngày 10/7/1969 Địa chỉ: Số 4 Đường số 5, KDC Tấn Trường, Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
6	02/NQ	18/10/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/10/2024	1/ Đối với Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt đối với Ông Lương Quang Kỳ Bổ nhiệm Ông Phạm Văn Dương – Chủ tịch Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty Giao Ông Phạm Văn Dương thực hiện triển khai sắp xếp lại địa điểm làm việc, tổ chức lại hoạt động sản xuất kinh doanh, tinh giảm lao động cho phù hợp để đạt hiệu quả sản xuất kinh doanh cao nhất cho doanh nghiệp 2/ Đối với Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc Bổ nhiệm Ông Phạm Văn Dương đảm nhận chức danh Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty

014
IGTY
AN DU
A L
LAT

				Giao Ông Phạm Văn Dương thực hiện triển khai sắp xếp lại địa điểm làm việc, tạm dừng hoạt động sản xuất kinh doanh, tinh giảm lao động và đưa ra phương án phù hợp để xử lý và thu hồi công nợ còn tồn đọng. 3/ Đối với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt Giao ban Tổng Giám đốc thực hiện triển khai việc đấu giá, thanh lý và chuyển nhượng tài sản của Công ty Thông qua quy trình thanh lý và chuyển nhượng tài sản của Tổ công tác xử lý tài sản và Tổng Giám đốc 4/ Giao Ban Tổng Giám đốc thực hiện triển khai việc mua 01 chiếc xe ô tô 7 chỗ nhằm mục đích phục vụ hoạt động đi lại của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, giá lẫn bán không quá 1.800.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm triệu đồng), nguồn mua xe được lấy từ việc chuyển nhượng và thanh lý tài sản nêu trên
7	02a/N Q	14/11/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/11/2024	Thông nhất thông qua việc thực hiện ký kết Hợp đồng vay số 16/2024/HĐCVT/AGC/ĐODL ký ngày 14/11/2024 với Công ty Cổ phần Asia Gateway Capital với tổng số tiền vay là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)
7	03/NQ	18/11/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/11/2024	Giao Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện việc mua 01 chiếc xe ô tô con để phục vụ hoạt động đi lại của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Giá lẫn bán của xe ô tô con không quá 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng) Nguồn tiền mua xe được lấy từ việc chuyển nhượng, thanh lý tài sản, nguồn vốn vay và nguồn vốn sản xuất kinh doanh của Công ty,
8	04/NQ	18/11/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/11/2024	Giao Ban Tổng Giám đốc thực hiện ký kết Hợp đồng vay tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch Đà Lạt với số tiền là: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng) Mục đích vay: Mua xe phục vụ cho các hoạt động của Công ty

9	05/NQ	18/11/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/11/2024	Thông nhất thực hiện tài trợ, quảng cáo tại Festival Hoa Đà Lạt lần thứ X – năm 2024 với tổng giá trị là 5 tỷ đồng (Năm tỷ đồng chẵn) (Căn cứ theo Hợp đồng số 06/HĐTTQC-BTC Hợp đồng tài trợ quảng cáo giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Trung tâm Xúc tiến Đầu tư Thương mại và Du lịch Lâm Đồng được ký kết ngày 11/11/2024)
10	06/NQ	28/12/2024	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 28/12/2024	1/ Thông nhất thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán NVA là đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm kết thúc ngày 31/12/2024 2/ Thông nhất giao Ban Tổng Giám đốc thực hiện các phương án sử dụng nhà đất thuộc quyền sở hữu Công ty theo Tờ trình 139/TTr-DLR 3/ Thông nhất thực hiện chuyển nhượng và thanh lý tài sản không còn nhu cầu sử dụng còn lại của Công ty theo Tờ trình 127a/TTr-DLR 4/ Giao Ông Phạm Văn Dương – Phó Tổng Giám đốc là đại diện theo ủy quyền chủ sở hữu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt 5/ Thông nhất thông qua Biên bản Làm việc ngày 26/12/2024 giữa Đại diện Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản ANC với các nội dung sau: - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản ANC đồng ý giảm tiền nợ gốc với số tiền là: 16.669.000.000 đồng kể từ ngày 30/11/2024, số nợ gốc còn lại là: 20.000.000.000 đồng - Số tiền chậm trả phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản ANC tính từ ngày 30/11/2023 đến ngày 30/11/2024 là: 4.412.335.562 đồng 6/ Thông nhất thông qua Tờ trình 140/TTr-DLR về việc thực hiện vay với tổng số tiền là 3.500.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV- NHẬN XÉT CHUNG:

Hoạt động của HĐQT năm 2024 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 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.

Các thành viên HĐQT làm việc tập trung một vùng nên việc triệu tập các cuộc họp cũng thuận lợi, làm việc có trách nhiệm và quyết tâm cao.

HĐQT đã chỉ đạo các nguồn nhân sự bên ngoài Công ty để hỗ trợ pháp lý, thiết kế, thủ tục, ... các hoạt động chuyên môn để hỗ trợ triển khai các Dự án của Công ty.

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. Các thành viên chuyên môn chưa nhất quán dẫn tới tiến độ thực hiện các Dự án còn chậm, chưa đúng tiến độ mong muốn.

PHẦN II :

ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Định hướng chiến lược của công ty, sản phẩm và lĩnh vực hoạt động:

Năm 2025 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.

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:

Sau khi sáp nhập 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, 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 TP Đà Lạt theo hướng: cho thuê lại các Villas, nhà phố, đất công trình có giá thuê phù hợp

2. Xây dựng phương án đầu tư mới tại các vị trí phù hợp, có giá trị: 16 Hùng Vương, 25 Trần Phú, TP Đà Lạt.....

3. Tập trung nguồn lực để thực hiện dự án Khu dân cư An Tôn thành Dự án trọng điểm, tạo đà cho việc phát triển các Dự án tiếp theo đang trong quá trình tiếp cận, tiến hành khảo sát tại Thành phố Đà Lạt.

4. Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc huy động và sử dụng nguồn vốn có qui mô lớn trong thời gian tới: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, tăng vốn điều lệ, vốn vay từ các cá nhân, tổ chức kinh tế, Ngân hàng, quỹ đầu tư trong và ngoài nước..... để đạt hiệu quả SXKD cao nhất cho công ty.

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

- Tái cấu trúc doanh nghiệp, sắp xếp bộ máy quản lý và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực của Công ty cho phù hợp với yêu cầu SXKD.

- 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.

- Cơ cấu lại các công ty thành viên, trực thuộc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD và phục vụ các mục tiêu chung của công ty, mang lại hiệu quả nguồn vốn đầu tư cho chủ sở hữu.

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

- Thực hiện tốt công tác quản trị doanh nghiệp, không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT trên cơ sở 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.

Kính thưa Đại hội!

Trên đây là một số nội dung cơ bản về hoạt động của HĐQT năm 2024 và định hướng hoạt động 2025. 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 CB-CNV Công ty đối với hoạt động của HĐQT trong nhiệm kỳ qua. Trong nhiệm



kỳ 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 quyết định./.

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:

- Các TV.HĐQT, BKS;
- Đăng Website của DLR;
- Lưu: Thư ký Công ty, hồ sơ Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *TM*



ĐÌNH THANH TÂM



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 - Trần Phú - TP. Đà Lạt
Website: dalatreal.com.vn

Điện thoại : 02633 822 243
E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 73/BC-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG, KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024 PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024:

1. Một số chỉ tiêu tóm tắt cơ bản:

- + Doanh thu thuần đạt 32,23 tỷ đồng
- + Doanh thu hoạt động tài chính 115 triệu
- + Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế là 10,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN là 10,67 tỷ đồng.
- + Tổng tài sản của công ty trong năm là 51,78 tỷ đồng, trong đó:
 - Tài sản ngắn hạn 22,58 tỷ đồng, tài sản dài hạn 29,2 tỷ đồng
- + Nợ phải trả là 57,82 tỷ đồng, trong đó:
 - Nợ ngắn hạn 55,41 tỷ đồng, nợ dài hạn 2,40 tỷ đồng
- + Vốn chủ sở hữu âm (-6,03) tỷ đồng.

2. Kết quả theo lĩnh vực hoạt động SXKD năm 2024 so với kế hoạch như sau:

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾ HOẠCH NĂM 2024 (ĐVT: đồng)		KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2024 (ĐVT: đồng)		SO SÁNH THỰC HIỆN/ KẾ HOẠCH	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động cho thuê BĐS	8.615.149.000	4.768.932.000	6.869.242.000	(1.474.195.000)		
2	Hoạt động SXKD VLXD	2.940.000.000	2.138.843.000	5.315.713.000	(1.742.698.000)		
3	Hoạt động khác	37.000.000.000	(6.158.312.000)	20.018.761.000	14.021.413.000		
	HỢP CỘNG	48.555.149.000	749.462.000	32.203.717.000	10.804.520.000	66.3%	1.441.6%
	THUẾ TNDN		149.892.000		131.743.000		
	HỢP NHẤT (LỢI NHUẬN SAU THUẾ)	48.555.149.000	599.570.000	32.203.717.000	10.672.777.000	66.3%	1.780.1%



6/1

3. Nhận xét, đánh giá:

Trong năm 2024 các hoạt động kinh doanh chủ lực của Công ty: Xây lắp, trạm trộn, khai thác mỏ đá đều dừng hoạt động. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm tiếp tục gặp khó khăn, một số lĩnh vực hoạt động trọng điểm nằm trong kế hoạch sản xuất kinh doanh bị điều chỉnh vì các yếu tố chủ quan và khách quan khác nhau đã tác động trực tiếp đến kế hoạch, hoạt động sản xuất kinh doanh đã đặt ra. Hiện tại 2 Công ty thành viên: Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc, Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt không phát sinh Doanh thu mảng xây dựng, một trong các hoạt động kinh doanh chính, chủ lực trong những năm về trước. Công ty chỉ còn tập trung quản lý, khai thác các tài sản đang cho thuê.

Tình hình tài chính của công ty mất cân đối, cần phải cơ cấu nợ vay, tập trung thu hồi công nợ, cải thiện tình hình tài chính, tín dụng. Nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn, đây cũng là một thách thức để Công ty phải tiến hành tái cấu trúc Doanh nghiệp.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 của Công ty với doanh thu thực hiện được 32,2 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 10,8 tỷ đồng, đạt 66% kế hoạch về doanh thu và 1.780 % kế hoạch lợi nhuận, cụ thể:

1. Tại Công ty DLR (Văn phòng Công ty)

+ Hoạt động thi công xây lắp: Không có doanh thu của lĩnh vực này, khối Văn phòng công ty chưa thực hiện được theo kế hoạch đề ra do tái cơ cấu hoạt động SXKD, vướng mắc trong thực hiện triển khai đầu tư dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: Kết quả doanh thu thực hiện được trong năm là 5,3 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 2,9 tỷ đồng, tương ứng đạt 181% kế hoạch. Tuy nhiên do chủ trương của TP Đà Lạt về bảo tồn cảnh quan, quy hoạch rừng phòng hộ nên TP đã tạm dừng việc khai thác mỏ và hiện nay đã có thông báo chính thức yêu cầu DLR đóng cửa mỏ này.

+ Hoạt động cho thuê nhà, bất động sản đạt 6,8 tỷ đồng doanh thu, tương ứng đạt 80% kế hoạch đề ra trong năm. Hiện nay, DLR đang quản lý và khai thác tổng diện tích bất động sản: 23,8 ha (Đất dự án An Tôn là 11 ha). Tuy nhiên việc cho thuê các bất động sản nói trên chưa được hiệu quả do biến động của thị trường, người thuê, giá cả cho thuê..... Về thị trường bất động sản cho thuê tại Thành phố Đà Lạt đang gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch covid, tình hình kinh tế chung của cả nước cũng như của Lâm Đồng nói riêng, trong đó đặc biệt là các yêu cầu của Tỉnh Lâm Đồng về bảo tồn cảnh quan, bảo tồn các biệt thự cũ... Một số các khách hàng đã ký Hợp đồng với DLR đã trả lại mặt bằng, không thanh toán được tiền thuê nhà: Nhà 16 Hùng Vương, nhà 28 Trần Hưng Đạo..... đặc biệt là 2 tài sản lớn: Số 2 Lý Tự Trọng, Số 32 – 34 Hùng Vương đã không thu được tiền thuê nhà từ trên một năm đến 4 năm. Nợ tồn đọng phải thu còn rất lớn (hơn 6 tỷ)

+ Lĩnh vực tài chính: Trong năm 2024, Công ty đã cơ cấu lại các khoản nợ vay từ Ngân hàng Nông nghiệp thông qua hình thức Mua bán Nợ. Khoản nợ vay của Ngân hàng Nông nghiệp đã bán dứt điểm sang Công ty Vạn Thành Phát, sau đó DLR đã đàm phán giảm Nợ cho khoản vay này, mang lại Doanh thu lĩnh vực này đạt 16,7 tỷ đồng.

+ Hoạt động khác: Phương án chuyển nhượng, cho thuê hệ thống trạm trộn bê tông thương phẩm và một số hoạt động SXKD khác với doanh thu thực hiện là 3,2 tỷ đồng, tương ứng đạt 16% kế hoạch đề ra.

Ngoài ra, sau khi các hoạt động xây lắp, cho thuê trạm trộn đều đã dừng hoạt động, một số phương tiện vận tải sử dụng đã quá lâu, hết khấu hao, khả năng sử dụng không còn nên DLR đã thanh lý các tài sản cũ.....

2. Hoạt động các Công ty thành viên:

+ Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt:

Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt hầu như không hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, là hoạt động chính trong ba năm gần đây nên không phát sinh doanh thu.

Doanh thu chính là cho thuê mặt bằng đạt 837 triệu đồng, doanh thu hoạt động tài chính là 66,5 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế là âm (- 309) triệu đồng; Nợ phải trả là 2,9 tỷ đồng, vốn CSH âm (- 444) triệu đồng.

+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc Trong năm doanh thu cho thuê văn phòng của Công ty là 104 triệu đồng, doanh thu hoạt động khác là 1,5 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 1,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế TNDN là 1,2 tỷ đồng; Nợ phải trả là 18,8 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là âm (-18,2) tỷ đồng.

- Danh sách Ban điều hành:

+ Tổng Giám đốc: Ông Huỳnh Đức Hùng;

+ Phó Tổng Giám đốc: Ông Phạm Văn Dương;

+ Kế Toán trưởng: Bà Cao Thị Hoa.

- Số lượng cán bộ, nhân viên khối văn phòng công ty: 12 người

II. ĐỊNH HƯỚNG, KẾ HOẠCH SXKD TRONG NĂM 2025

1. Các Chỉ tiêu chính:

- Kế hoạch SXKD năm 2025 với doanh thu 17.945.066.000 đồng, trong đó:

+ Lĩnh vực cho thuê nhà, đầu tư: 11.535.136.000 đồng;

+ Lĩnh vực SX, VLXD: 2.521.400.000 đồng;

+ Lĩnh vực khác: 3.888.530.000 đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 2.153.408.000 đồng.



3

2. Định hướng, kế hoạch SXKD trong năm 2025:

- Xây dựng lại thương hiệu DLR trở thành một thương hiệu mạnh tại Tỉnh Lâm Đồng trong lĩnh vực Phát triển Dự án Bất động sản

- Quản lý hiệu quả quỹ nhà, đất của công ty: Hoàn thiện khung pháp lý hiện có của các tài sản, tích cực xử lý nợ đọng, đàm phán tăng giá thuê hiện hữu...

- Tích cực, chủ động triển khai các dự án mà công ty làm chủ đầu tư, đặc biệt là Dự án An Tôn đang trong quá trình nhận lại Dự án để tiến hành đầu tư theo các quy định mới, thị trường mới với tổng dự toán dự kiến trên 1.400 tỷ đồng. Trong đó, việc đảm bảo nhu cầu tài chính để phát triển Dự án là vấn đề cấp bách: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn chủ sở hữu lên 350 tỷ để đảm bảo tối thiểu vốn điều lệ trên 20% cho Dự án An Tôn. Cơ cấu lại nợ vay, dự kiến vay 400 tỷ để bổ sung vốn cho Dự án, qua đó nâng cao năng lực tài chính để triển khai các dự án đầu tư ngoài Dự án An Tôn.

- Nghiên cứu, phát triển khu vực 25 Trần Phú, triển khai thành Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, Khách sạn....nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản cao nhất ngay sau khi hoàn tất thủ tục gia hạn Quyền Thuê đất

- 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 2 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, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp đội nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty.

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

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

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



HUỲNH ĐỨC HÙNG

Số: 01/BC-BKS

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

- Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;

- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát ban hành kèm theo Quyết định số 02/QĐ/BKS-DLR ngày 18/09/2024 của Ban kiểm soát Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Thực hiện chức năng và quyền hạn của Ban kiểm soát ("**BKS**") theo quy định tại Điều lệ Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ("**Công ty**"), tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, quy chế hoạt động của công ty niêm yết. Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về công tác kiểm tra, kiểm soát trong năm 2024 như sau:

A. Tình hình tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt

Số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được thể hiện đầy đủ, kịp thời và phù hợp với các quy định hiện hành, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA. BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024. Báo cáo tài chính đã phản ánh chính xác tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại thời điểm ngày 31/12/2024.

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2024 thể hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của công ty đến ngày 31/12/2024

- Tổng thu nhập	: 32.273.845.761 đồng
- Tổng chi phí	: 21.469.326.145 đồng
- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	: 12.254.955.800 đồng
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	: 7.683.129.987 đồng
- Lợi nhuận trước thuế	: 10.804.519.616 đồng
- Lợi nhuận sau thuế	: 10.672.776.840 đồng
- Lợi nhuận thu được trên mỗi cổ phần	: 2.372 đồng/cổ phần.

2. Về tài sản hợp nhất



- Tài sản ngắn hạn : 22.585.844.703 đồng
- Tài sản dài hạn : 29.198.914.651 đồng
- Tổng cộng tài sản : 51.784.759.354 đồng

3. Về vốn chủ sở hữu

- Vốn chủ sở hữu : - 6.039.405.372 đồng
- Nợ ngắn hạn : 55.415.814.326 đồng
- Nợ dài hạn : 2.408.350.400 đồng
- Tổng nguồn vốn : 51.784.759.354 đồng

B. Kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) trong năm 2024

Hội đồng quản trị, Ban điều hành thực hiện đúng theo các tờ trình được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2024 như kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho báo cáo tài chính của năm 2024, triển khai tiếp tục Dự án Khu dân cư Đồi An Tôn, thực hiện tất toán các khoản nợ thông qua giao dịch vay và hợp đồng vay.

Các hoạt động đầu tư, vay, cho vay, mua, bán tài sản được phê duyệt đúng thẩm quyền, đúng trình tự theo các quy chế và quy trình quản trị nội bộ.

C. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) và Tổng giám đốc (“TGD”)

Nhằm mục đích theo sát tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty, BKS đã thường xuyên có những buổi làm việc và trao đổi trực tiếp với HĐQT, TGD cũng như Ban điều hành để kịp thời nắm bắt những vấn đề đang gặp phải trong hoạt động quản lý, quản trị nội bộ, kiểm soát tài chính và tình hình thực hiện triển khai các dự án mới,... Thông qua đó, BKS đánh giá HĐQT, TGD và các cán bộ quản lý trong năm vừa qua đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của từng bộ phận, đảm bảo vận hành tốt bộ máy nhân sự và các hoạt động kinh doanh của Công ty đều được triển khai rõ ràng, minh bạch, tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ cũng như các Quy chế nội bộ.

D. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2024, BKS đã đẩy mạnh hoạt động kiểm tra và giám sát tình hình hoạt động của Công ty, giám sát việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của HĐQT, TGD và Ban điều hành trong hoạt động triển khai thực hiện các nghị quyết mà ĐHĐCĐ đã phê duyệt. Tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ cũng như các Quy chế nội bộ của Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt, BKS đã chủ động tham gia giám sát công tác kiểm toán, kiểm soát nội bộ của Công ty nhằm có những đánh giá, kiến nghị kịp thời, đảm bảo các hoạt động vận hành, sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt. Việc giám sát của BKS được thực hiện thông qua các hoạt động:

- Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện chiến lược phát triển, kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản lý điều hành năm 2024;
- Giám sát, đánh giá thực trạng tài chính của công ty năm 2024;
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2024;
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của HĐQT, TGD Công ty;
- Kiểm soát các hoạt động của Công ty như: Hoạt động tuyển dụng và bổ nhiệm nhân sự; Hoạt động triển khai các dự án đầu tư; Hoạt động kế toán, tài chính; Hoạt động công bố thông tin; Hoạt động quản trị rủi ro; Hoạt động quản lý các Công ty thành viên; Hoạt động báo cáo thường niên; Hoạt động vay và trả nợ vay;...
- Giám sát thù lao, các khoản lợi ích và các giao dịch với HĐQT, Ban TGD, BKS và người có liên quan theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty;
- Đánh giá, thẩm tra Báo cáo tài chính các quý để kiểm tra tính trung thực và minh bạch của các số liệu tài chính;
- Tham gia đóng góp ý kiến trong việc ban hành các quy định nội bộ Công ty;
- Tham gia họp cùng HĐQT, đưa ý kiến đối với các tờ trình thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT với vai trò độc lập.

E. Kết luận

Trong năm 2024, BKS nhận thấy chưa có sự bất thường nào trong các hoạt động của Công ty, không có kiến nghị hoặc phản ánh nào của các cổ đông, người lao động gửi đến BKS. Các hoạt động của Công ty trong năm 2024 đều tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động năm 2024 của Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt. Kính trình Đại hội cổ đông Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt thông qua.

Kính chúc Đại hội diễn ra thành công tốt đẹp.

Xin chân thành cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Tổng giám đốc;
- Phòng Kế toán;
- Lưu: BKS, VP.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

NGUYỄN KIM CÚC

Số: 01/BB/ĐHĐCD-DLR

Đà Lạt, ngày 16 tháng 5 năm 2025

(DỰ THẢO)



**BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

- Tên Doanh nghiệp** : Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
- Mã số Doanh nghiệp** : 5800000142
- Trụ sở chính** : 25 Trần Phú, phường 3, T.P Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
- Địa điểm Đại hội** : 88-90 Lương Định Của, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
- Thời gian tổ chức Đại hội** : 8 giờ 00 phút Thứ Sáu ngày 16 tháng 5 năm 2025
- Thành phần tham dự Đại hội** : Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Cổ đông của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt theo danh sách cổ đông chốt quyền ngày: 15/4/2025

I. PHÂN KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Tuyên bố lý do

Đại diện Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do triệu tập cuộc họp: Căn cứ Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành, Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (DLR) đã triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 (Đại hội) để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền. Ban tổ chức thông báo Đại hội được tổ chức và hoạt động theo hình thức họp trực tiếp.

2. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông

Đại hội đã nghe Ông Hà Văn Tân – Trưởng Ban đăng ký danh sách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông. Tại thời điểm 8 giờ 30 phút ngày 16 tháng 5 năm 2025, như sau:

Tổng số cổ đông của Công ty theo danh sách chốt quyền ngày 15/4/2025 là:..... cổ đông.

Tổng số cổ đông và người được uỷ quyền tham dự Đại hội là:.....người, đại diện cho.....cổ phần (Bằng chữ:.....cổ phần), chiếm.....% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Theo pháp luật hiện hành, Đại hội đồng cổ đông thường niên được tiếp tục diễn ra.

3. Ban Tổ chức thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu để Đại hội biểu quyết thông qua như sau:

Đoàn Chủ tịch: gồm 3 thành viên



- | | | |
|------------------------|---------------|--------------|
| - Ông Đinh Thanh Tâm | Chủ tịch HĐQT | : Chủ tọa |
| - Ông Lê Đình Chí Linh | TV HĐQT | : Thành viên |
| - Ông Huỳnh Đức Hùng | Tổng Giám đốc | : Thành viên |

Ban Thư ký: gồm 3 thành viên

- | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------|
| - Ông Phạm Văn Dương | Phó Tổng Giám đốc | : Trưởng ban |
| - Bà Nguyễn Thị Phận | Phó Trưởng Phòng HCNS | : Thành viên |
| - Bà Văn Thị Hồng Út | Nhân viên Phòng HCNS | : Thành viên |

Ban Đăng ký và Kiểm phiếu: gồm 3 thành viên

- | | | |
|-------------------------|---------------------|--------------|
| - Ông Hà Văn Tân | Giám đốc Mỏ Đá | : Trưởng ban |
| - Ông Nguyễn Đắc Minh | NV Phòng Kinh doanh | : Thành viên |
| - Ông Trương Nhật Quang | NV Phòng KTTV | : Thành viên |

3.1. Biểu quyết thông qua danh sách Ban Chủ tọa Đại hội

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết.....% tán thành

3.2. Biểu quyết thông qua danh sách Ban Thư ký Đại hội

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết.....% tán thành

3.3. Biểu quyết thông qua danh sách Ban Đăng ký và Kiểm phiếu

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết.....% tán thành

4. Đại hội thông qua Chương trình Đại hội, Tờ trình các nội dung thông qua tại Đại hội và Quy chế làm việc và Thể lệ biểu quyết kiểm phiếu tại Đại hội như sau:

4.1. Biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết.....% tán thành

4.2. Biểu quyết thông qua Tờ trình các nội dung thông qua tại Đại hội

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết.....% tán thành

4.3. Biểu quyết thông qua Quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết tại Đại hội

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết.....% tán thành

II. PHẦN NỘI DUNG ĐẠI HỘI

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024

Đại hội đã nghe ông Đinh Thanh Tâm – Chủ tịch HĐQT trình bày Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024 gồm: *(Tài liệu kèm theo)*.

- Báo cáo hoạt động của HĐQT trong năm 2024 và các Nghị quyết ban hành;
- Định hướng nhiệm vụ hoạt động của HĐQT trong năm 2025.

2. Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc

Đại hội đã nghe ông Huỳnh Đức Hùng – Tổng Giám đốc Công ty trình bày Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc gồm: *(Tài liệu kèm theo)*.

- Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 so với kế hoạch;
- Định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025

3. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024

Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Kim Cúc – Trưởng Ban Kiểm soát trình bày Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 gồm: *(Tài liệu kèm theo)*.

- Tình hình tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;

- Kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2024;
- Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Hoạt động của Ban Kiểm soát.

4. Tờ trình và Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán

Đại hội đã nghe ông Phạm Văn Dương – Phó Tổng Giám đốc Công ty trình bày về Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán gồm: *(Tài liệu kèm theo)*.

- 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.

5. Tờ trình về chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025

Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Kim Cúc – Trưởng Ban Kiểm soát Công ty trình bày Tờ trình về việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025 gồm: *(Tài liệu kèm theo)*.

Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán do Ban Kiểm soát giới thiệu và ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị lựa chọn 01 trong 03 Công ty kiểm toán, các Công ty kiểm toán này trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các Công ty niêm yết, nhằm thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con trong năm tài chính 2025, gồm:

1. Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS);
2. Công ty TNHH Kiểm toán FAC;
3. Công ty TNHH Kiểm toán NVA

6. Tờ trình và phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ

Đại hội đã nghe ông Huỳnh Đức Hùng – Tổng Giám đốc Công ty trình bày Tờ trình về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ gồm các nội dung sau: *(Tài liệu kèm theo)*.

- | | |
|--|----------------------|
| - Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/CP |
| - Vốn điều lệ hiện nay: | 45.000.000.000 đồng |
| - Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: | 4.500.000 cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: | 4.500.000 cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: | 35.000.000 cổ phiếu |
| - Tổng số lượng cổ phiếu sau khi phát hành: | 39.500.000 cổ phiếu |
| - Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: | 350.000.000.000 đồng |
| - Mức tăng vốn điều lệ dự kiến: | 350.000.000.000 đồng |
| - Vốn điều lệ trước phát hành: | 45.000.000.000 đồng |
| - Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: | 350.000.000.000 đồng |
| - Vốn điều lệ sau khi phát hành: | 395.000.000.000 đồng |

7. Tờ trình về thông qua giao dịch vay, huy động vốn vay



Đại hội đã nghe ông Phạm Văn Dương – Phó Tổng Giám đốc Công ty trình bày Tờ trình về việc thông qua giao dịch vay và huy động vốn vay gồm các nội dung sau: (Tài liệu kèm theo).

- Số tiền vay: 400.000.000.000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng) ;
- Đối tượng vay: Nhà đầu tư chiến lược; cổ đông, ngân hàng,.... ;
- Về phương thức huy động: Thông qua hợp đồng vay vốn ;
- Lãi suất vay: Lãi suất vay không quá lãi vay trung hạn tại thời điểm vay theo lãi suất của ngân hàng Vietcombank, Sacombank tỉnh Lâm Đồng.
- Phương án đảm bảo khoản vay: Được dùng tài sản của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt để đảm bảo khoản vay.
- Mục đích vay vốn: Để kịp thời đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính, tăng vốn chủ sở hữu của công ty theo các quy định có liên quan để đầu tư Dự án và cung ứng vốn cho hoạt động SXKD của công ty.

III. PHẦN THẢO LUẬN CỦA ĐẠI HỘI

Nội dung phần thảo luận tại Đại hội như phụ lục kèm theo Biên bản này.

IV. ĐẠI HỘI THỰC HIỆN BIỂU QUYẾT VÀ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI

1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024

Số phiếu hợp lệ:.....phiếu, tương ứng với cổ phần.
Số phiếu không hợp lệ:.....phiếu, tương ứng với cổ phần.
Tán thành:.....phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không tán thành:phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với: % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không có ý kiến:phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với: % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

2. Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc

Số phiếu hợp lệ:.....phiếu, tương ứng với cổ phần.
Số phiếu không hợp lệ:.....phiếu, tương ứng với cổ phần.
Tán thành:.....phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không tán thành:phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với: % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không có ý kiến:phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với: % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024

Số phiếu hợp lệ:.....phiếu, tương ứng với cổ phần.
Số phiếu không hợp lệ:.....phiếu, tương ứng với cổ phần.

- Tán thành:.....phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
- Không tán thành: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
- Không có ý kiến: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
4. **Thông qua Tờ trình và Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán**
Số phiếu hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Số phiếu không hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Tán thành:..... phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không tán thành: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không có ý kiến: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
5. **Thông qua Tờ trình về việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025**
Số phiếu hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Số phiếu không hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Tán thành:..... phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không tán thành: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không có ý kiến: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
6. **Thông qua Tờ trình và phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ**
Số phiếu hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Số phiếu không hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Tán thành:..... phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không tán thành: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không có ý kiến: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
7. **Thông qua Tờ trình về giao dịch vay và huy động vốn vay**
Số phiếu hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Số phiếu không hợp lệ:..... phiếu, tương ứng với cổ phần.
Tán thành:..... phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
Không tán thành: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với:% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với: % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

V. THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT

Đại diện Ban Thư Ký Đại hội thực hiện đọc Biên Bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.

Đại hội biểu quyết thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025:

Số phiếu hợp lệ: phiếu, tương ứng với cổ phần.

Số phiếu không hợp lệ: phiếu, tương ứng với cổ phần.

Tán thành: phiếu, tương ứng với cổ phần,
tương ứng với % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với: % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: phiếu, tương ứng với: cổ phần,
tương ứng với: % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt được lập hồi 12 giờ 30 phút ngày 16 tháng 5 năm 2025.

VI. BẾ MẠC ĐẠI HỘI

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt bế mạc hồi 12 giờ 30 phút ngày 16 tháng 5 năm 2025.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI

PHẠM VĂN DƯƠNG

ĐÌNH THANH TÂM



Số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR
(ĐU THẢO)

Đà Lạt, ngày 16 tháng 5 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

- 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 được Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua ngày 18/9/2024;
- Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt số 01/BB/ĐHĐCĐ-DLR ngày 16/5/2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024 gồm: (Báo cáo đính kèm)
 - Báo cáo hoạt động của HĐQT trong năm 2024 và các Nghị quyết ban hành;
 - Định hướng nhiệm vụ hoạt động của HĐQT trong năm 2025.
2. Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc gồm: (Báo cáo đính kèm)
 - Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 so với kế hoạch;
 - Định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025.
3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 gồm: (Báo cáo đính kèm)
 - Tình hình tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
 - Kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2024;
 - Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
 - Hoạt động của Ban Kiểm soát.
4. Thông qua Tờ trình và Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán gồm: (Báo cáo đính kèm)
 - 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.
5. Thông qua Tờ trình về việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 gồm: (Tờ trình đính kèm)



DHĐCĐ phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán do Ban Kiểm soát giới thiệu và uỷ quyền cho Hội Đồng Quản Trị lựa chọn 01 trong 03 Công ty kiểm toán, các Công ty kiểm toán này trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các Công ty niêm yết, nhằm thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con trong năm tài chính 2025, gồm:

1. Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS);
2. Công ty TNHH Kiểm toán FAC;
3. Công ty TNHH Kiểm toán NVA.

Ghi chú: Trong quá trình thực hiện, nếu các đơn vị kiểm toán nêu trên không còn đáp ứng đủ điều kiện theo quy định, Hội Đồng Quản trị được quyền lựa chọn đơn vị kiểm toán khác thuộc danh sách được UBCK Nhà nước phê duyệt để thực hiện việc kiểm toán theo quy định.

6. Thông qua Tờ trình và phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ;
Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thống nhất thông qua tờ trình về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ (Có tờ trình phương án kèm theo):

Theo đó, Hội đồng Quản trị thống nhất:

- | | |
|--|----------------------|
| - Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/CP |
| - Vốn điều lệ hiện nay: | 45.000.000.000 đồng |
| - Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: | 4.500.000 cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: | 4.500.000 cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: | 35.000.000 cổ phiếu |
| - Tổng số lượng cổ phiếu sau khi phát hành: | 39.500.000 cổ phiếu |
| - Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: | 350.000.000.000 đồng |
| - Mức tăng vốn điều lệ dự kiến: | 350.000.000.000 đồng |
| - Vốn điều lệ trước phát hành: | 45.000.000.000 đồng |
| - Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: | 350.000.000.000 đồng |
| - Vốn điều lệ sau khi phát hành: | 395.000.000.000 đồng |

DHĐCĐ uỷ quyền và giao cho HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thực hiện các thủ tục liên quan để triển khai Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo đúng nhu cầu và quy định của pháp luật hiện hành. Uỷ quyền cho Hội đồng Quản trị điều chỉnh, sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành để đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật, tình hình thị trường và tình hình cụ thể hoạt động đầu tư Dự án và Báo cáo việc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu có) tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

7. Thông qua Tờ trình về giao dịch vay và hợp đồng vay

Đại Hội đồng cổ đông thống nhất thông qua tờ trình về giao dịch vay và huy động vốn vay cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 400.000.000.000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng) ;
- Đối tượng vay: Nhà đầu tư chiến lược; cổ đông, ngân hàng,.... ;
- Về phương thức huy động: Thông qua hợp đồng vay vốn ;

- Lãi suất vay: Lãi suất vay không quá lãi vay trung hạn tại thời điểm vay theo lãi suất của ngân hàng Vietcombank, Sacombank tỉnh Lâm Đồng.

- Phương án đảm bảo khoản vay: Được dùng tài sản của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt để đảm bảo khoản vay.

- Mục đích vay vốn: Để kịp thời đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính, tăng vốn chủ sở hữu của công ty theo các quy định có liên quan để đầu tư Dự án và cung ứng vốn cho hoạt động SXKD của công ty;

DHĐCĐ thống nhất thông qua tờ trình về giao dịch vay, hợp đồng vay, uỷ quyền và giao cho HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt lựa chọn đối tác vay, triển khai việc vay vốn, thực hiện đàm phán, quyết định toàn bộ nội dung Hợp đồng vay đảm bảo các nội dung chính như trên. Báo cáo về việc sử dụng nguồn vốn vay (nếu có) trong kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất.

Điều 2. Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua tại cuộc họp và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các đơn vị trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBCKNN;
- Sở GD&ĐT Hà Nội;
- Lưu: VT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI**

ĐINH THANH TÂM





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

....., ngày tháng năm 2025

**GIẤY XÁC NHẬN
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025**

**Kính gửi: BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Họ tên cổ đông là tổ chức:

Số GCNĐKKD:.....Ngày cấp:.....

Nơi cấp:.....

Địa chỉ:.....

Người đại diện:.....Chức vụ:.....

Số CCCD / Hộ chiếu:Cấp ngày:.....

Nơi cấp:.....

Địa chỉ:

Số cổ phần DLR sở hữu của tổ chức :cổ phần ⁽¹⁾

Số cổ phần DLR tổ chức được uỷ quyền:cổ phần

Tổng số cổ phần DLR tổ chức/cá nhân sở hữu và được uỷ quyền:cổ phần

Họ tên cổ đông là cá nhân:.....

Số CCCD / Hộ chiếu:Cấp ngày:.....

Nơi cấp:.....

Địa chỉ:

Số cổ phần DLR sở hữu của cá nhân :cổ phần

Số cổ phần DLR cá nhân được uỷ quyền:cổ phần

Tổng số cổ phần DLR cá nhân sở hữu và được uỷ quyền:cổ phần.

Căn cứ Thông báo Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt về việc tổ chức Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2025, tôi xin xác nhận như sau:

- ☐ Đồng ý tham gia Đại hội
- ☐ Không đồng ý tham gia Đại hội

Để thuận tiện cho công tác tổng hợp thông tin tham dự Đại hội, Quý cổ đông vui lòng xác nhận việc tham dự Đại hội và gửi Giấy xác nhận theo hình thức gửi qua đường Bưu điện hoặc Email trước ngày 12/5/2025 tại địa chỉ:

- Ban tổ chức Đại Hội đồng Cổ đông Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Địa chỉ : 25 Trần Phú - Phường 3 - Thành phố Đà Lạt – Lâm Đồng;
- Số điện thoại: 0263.3822.243;
- Hoặc Email: hdqt@dalatreal.com.vn

Xin trân trọng cảm ơn !

TỔ CHỨC/ CÁ NHÂN THAM DỰ
(Ký đóng dấu và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: (1): Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/4/2025.

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

.....,ngày.....tháng.....năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

Tham dự Đại hội Đồng Cổ Công thường niên 2025
Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (DLR)

1. **Bên uỷ quyền (Cá nhân/Tổ chức):**.....
Số CCCD/Hộ chiếu/GCNĐKKD số:.....
Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....
Người đại diện (nếu là tổ chức):.....Chức vụ:.....
Địa chỉ:.....
Điện thoại:.....Email:.....
Số lượng cổ phần DLR đang sở hữu:.....cổ phần.
2. **Bên nhận uỷ quyền (Cá nhân/Tổ chức):**.....
Số CCCD/Hộ chiếu/GCNĐKKD số:.....
Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....
Người đại diện (nếu là tổ chức):.....Chức vụ:.....
Địa chỉ:.....
Điện thoại:.....Email:.....

Hoặc đánh dấu X vào ô bên dưới: Ủy quyền cho HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt

- ☐ Ông Đinh Thanh Tâm – Chủ tịch HĐQT ☐ Ông Lê Đình Chí Linh – TV HĐQT

☐ Ông Nguyễn Hữu Quốc – TV HĐQT ☐ Ông Phạm Văn Dương – TV HĐQT

☐ Bà Lưu Thuỳ Dương – TV HĐQT

Thay mặt tôi/chúng tôi tham dự và biểu quyết các vấn đề liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 ngày 16/5/2025 của Công ty CP địa ốc Đà Lạt trong phạm vi số cổ phần uỷ quyền thuộc sở hữu của tôi/chúng tôi.

Tôi cam kết: Chịu trách nhiệm về việc thực hiện nội dung ủy quyền và được ủy quyền nêu trên, không có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Công ty.

Thời hạn ủy quyền: Từ ngày ký đến khi Đại hội kết thúc.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Người được ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Người ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
DALAT REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

(Mẫu)

PHIẾU BIỂU QUYẾT

Họ và tên cổ đông (Cá nhân/Tổ chức):.....

Tổng số lượng cổ phần đại diện (Sở hữu và được ủy quyền):.....cổ phần

*** CÁC NỘI DUNG BIỂU QUYẾT THÔNG QUA (Đánh dấu “X” vào ô chọn):**

Số TT	NỘI DUNG	Ý kiến biểu quyết		
		Tán thành	Không tán thành	Ý kiến khác
01	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024			
02	Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc			
03	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024			
04	Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán			
05	Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính năm 2025			
06	Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ			
07	Tờ trình thông qua giao dịch vay, huy động vốn vay			

Hướng dẫn: Đại biểu biểu quyết bằng cách lựa chọn **MỘT** trong các phương án: **Tán thành, Không tán thành, Ý kiến khác** cho từng nội dung biểu quyết.

Đà Lạt, ngày 16 tháng 5 năm 2025

CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên)



Địa chỉ: 25 – Trần Phú - Phường 3 - Thành phố Đà lat - Tỉnh Lâm Đồng

* Điện thoại: 0263.3822243

* Fax: 0263.3821433

* Website: dalatreal.com.vn

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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

THẺ BIỂU QUYẾT

Tên cổ đông :

Số cổ phần sở hữu và đại diện:

CP

Tổng số cổ phần biểu quyết:

CP

Đà Lạt, ngày 16 tháng 5 năm 2025



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3 - Đà Lạt

Website: dalatreal.com.vn -

Điện thoại : 02633.822243

E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

PHIẾU ĐÓNG GÓP Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

Kính gửi: Quý Cổ Đông

Nhằm giúp việc tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2025 được chu đáo, kính đề nghị Cổ đông tham gia đóng góp ý kiến bằng văn bản và gửi về cho Công ty trước ngày 12/5/2025 theo địa chỉ:

- Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
- Địa chỉ : 25 Trần Phú - Phường 3 - Thành phố Đà Lạt.
- Số điện thoại: 02633 822243
- Hoặc gửi trước qua Email: hdqt@dalatreal.com.vn .

Sau khi tổng hợp ý kiến đóng góp, HĐQT sẽ giải trình cho Quý cổ đông tại Đại hội.

PHẦN Ý KIẾN CỦA CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Tên cá nhân /Tổ chức:

CCCD/Hộ chiếu/GCNDKKD số:.....Cấp ngày:.....

Nơi cấp:

Địa chỉ:

Người đại diện (Nếu là tổ chức):.....

Điện thoại:.....Email:.....

Số cổ phần DLR đang sở hữu:.....cổ phần

NỘI DUNG GÓP Ý:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Cá nhân/ Tổ chức
(Ký tên/ đóng dấu)

Số: 02./TTr/BKS -DLR

Thành phố Đà Lạt, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 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/QH Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua 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 2025 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, 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 2025 của Công ty, bao gồm:

- Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS);
- Công ty TNHH Kiểm toán FAC;
- Công ty TNHH Kiểm toán NVA.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- BKS, HĐQT, Ban TGD;
- Lưu: VT.



Số: 11/TTtr/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

- 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 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 2025. 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 đã phát hành : 4.500.000 cổ phiếu

Trong đó:

+ Số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành: 4.500.000 cổ phiếu;

+ Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

6. Vốn điều lệ trước khi chào bán : 45.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ đồng)
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 35.000.000 cổ phiếu
8. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 350.000.000.000 đồng
theo mệnh giá
(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng)



9. Mức tăng vốn điều lệ dự kiến : 350.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng)
10. Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi hoàn thành chào bán riêng lẻ : 39.500.000 cổ phiếu
11. Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành chào bán riêng lẻ : 395.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Ba trăm chín mươi lăm tỷ đồng)
12. Phương thức chào bán : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
13. Giá chào bán : Giá chào bán được xác định là 10.000 đồng/cổ phiếu.
14. Đối tượng chào bán : Các cá nhân và/hoặc tổ chức là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.
15. Tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán : Nhà đầu tư phải đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Điều 11 Luật Chứng khoán.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiết, điều chỉnh tiêu chí cho phù hợp với tình hình thực tế.
16. Số lượng nhà đầu tư dự kiến chào bán : Dự kiến chào bán cho dưới 100 Nhà đầu tư là Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
17. Danh sách và Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho từng Nhà đầu tư : Tùy thuộc vào năng lực tài chính và sự cam kết của các nhà đầu tư trên cơ sở thỏa thuận và các nội dung hợp tác của các bên.
ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách, số lượng nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; quyết định số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư.
18. Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết (nếu có) : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT trị ra quyết định chào bán số lượng cổ phiếu không phân phối hết cho các đối tượng 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 sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua và tuân thủ theo các quy định của pháp luật.
19. Điều kiện chuyển nhượng : Số lượng cổ phiếu chào bán bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc pháp luật có quy định khác.

20. Thời gian dự kiến phát hành

: Dự kiến trong năm 2025.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm 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.

21. 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.

22. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán và thời gian gia hạn (nếu có) mà Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT 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 để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

23. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu:

Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ có thể gây ra rủi ro pha loãng như: (i) pha loãng giá cổ phiếu; (ii) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iv) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, cụ thể như sau:

(i) *Pha loãng giá cổ phiếu*

Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ không ảnh hưởng kỹ thuật đến giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường. Đồng thời, việc cổ phiếu phát hành riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng ít nhất 01 năm kể từ thời điểm hoàn tất chào bán nên áp lực từ nguồn cung ra thị trường thấp, do đó ít gây ảnh hưởng đến giá cổ phiếu lưu hành.

(ii) *Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS)*

Lợi nhuận ròng trên một cổ phiếu được tính bằng công thức:

$$\text{EPS điều chỉnh} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập ròng trên một cổ phiếu sẽ bị thay đổi theo hướng giảm xuống do số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên trong khi tăng trưởng lợi nhuận sẽ có độ trễ nhất định.

(iii) *Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách*

Giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu sau khi pha loãng} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình}}{\text{Tổng số cổ phiếu sau khi chào bán}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể giảm trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm chào bán.

Tuy nhiên, EPS và giá trị sổ sách trên một cổ phần điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời. Bởi với nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thì hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định, tạo đà tăng trưởng đáng kể trong những năm tiếp theo.

(iv) *Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết*

Việc phát hành thêm cổ phiếu cho các đối tượng không phải là cổ đông hiện hữu cũng làm giảm tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ phát hành thêm.

II. Mục đích và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là 350.000.000.000 đồng (*Bảng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng chẵn*) dự kiến sẽ dùng để phục vụ hoạt động thực hiện Dự án Khu dân cư đổi An Tôn, phường 5, Thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định và có thể linh hoạt điều chỉnh chi tiết phương án sử dụng vốn, hạng mục sử dụng chi tiết và thời gian giải ngân.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị được thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% trên tổng số tiền huy động được.

III. Niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được Công ty thực hiện lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung 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;
 - Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo các quy định của pháp luật hiện hành;
 - Triển khai các thủ tục cần thiết để lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phần phát hành 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.

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



Số: 12/TTr/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: “Thông qua phương án vay, huy động vốn đầu tư Dự án”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

Căn cứ Bản án số 871/2024/HC-PT ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân Cấp cao
Thành phố Hồ Chí Minh về Dự án KDC Đồi An Tôn, Phường 5, Thành phố Đà Lạt;
Căn cứ Thông báo số 434/TB-UBND ngày 25/12/2024 của Ủy Ban Nhân dân tỉnh
Lâm Đồng về việc thi hành Bản án trên.

Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã tiếp nhận lại quyền sở hữu Dự án Khu dân cư Đồi An
Tôn, phường 5, Thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng và đã lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân
tỉnh Lâm Đồng để điều chỉnh nội dung dự án như sau:

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng Khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, xã hội để bán
và cho thuê;

- Quy mô dự án: Diện tích đất quy hoạch: 115.199,72m². Trong đó dự kiến có
55.141,42m² đất ở bao gồm:

- + Đất ở biệt lập: 35.107,63 m²;
- + Đất ở liên kế sân vườn: 12.121,83m²;
- + Đất nhà ở dạng căn hộ: 7.911,96 m².

Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.421.348.579.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn bốn trăm
hai mươi một tỷ ba trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư và Quyết
định giao đất cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Để kịp thời thực hiện các bước đầu tư có liên quan, đáp ứng các yêu cầu theo quy
định của pháp luật, Hội Đồng Quản Trị xin ý kiến Đại Hội đồng Cổ đông ủy quyền và
giao HĐQT Công ty thông qua phương án vay, huy động vốn để thực hiện Dự án như
sau:

- Số tiền vay: 400.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng);
- Đối tượng vay: Nhà đầu tư chiến lược; cổ đông, ngân hàng,....;
- Về phương thức huy động: Thông qua hợp đồng vay vốn;
- Lãi suất vay: Lãi suất vay không quá lãi vay trung hạn tại thời điểm vay theo lãi
suất của ngân hàng Vietcombank, Sacombank tỉnh Lâm Đồng.
- Phương án đảm bảo khoản vay: Được dùng tài sản của Công ty CP Địa ốc Đà
Lạt để đảm bảo khoản vay.

Kính trình Đại Hội đồng Cổ đông xem xét thông qua!

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



2

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
DALAT REALCO

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

Số: 10/TTTr/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: “Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 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/QH Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua 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 2024 đã được kiểm toán.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA. (Báo cáo kèm theo)

Báo cáo tài chính năm 2024 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.

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

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐÌNH THANH TÂM

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 2024
đã được kiểm toán**



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 38

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 31/12/2024.

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 3 – Thành Phố Đà Lạt – Tỉnh Lâm Đồng - Việt Nam.

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	Từ ngày 18/09/2024
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch	Đến ngày 18/09/2024
Ông Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	Đến ngày 18/09/2024
Ông Phạm Văn Dương	Thành viên	Từ ngày 18/9/2024
Ông Nguyễn Hữu Quốc	Thành viên	Từ ngày 18/9/2024
Ông Đinh Chí Linh	Thành viên	Từ ngày 18/9/2024
Ông Lưu Thùy Dương	Thành viên	Từ ngày 18/9/2024
Bà Lê Thị Kim Chính	Thành viên	Đến ngày 18/09/2024
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên	Đến ngày 18/09/2024
Ông Ngô Phước	Thành viên	Đến ngày 18/09/2024

Ban Tổng Giám đốc và Kế Toán Trưởng

Ông Đinh Thanh Tâm	Tổng Giám đốc	Đến ngày 18/09/2024
Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng Giám đốc	Từ ngày 18/09/2024
Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng giám đốc	
Bà Cao Thị Hoa	Kế toán trưởng	Từ ngày 28/06/2024
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	Đến ngày 28/06/2024

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Kim Cúc	Trưởng ban	Từ ngày 18/09/2024
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	Đến ngày 18/09/2024
Bà Đinh Thị Tường Vy	Thành viên	Từ ngày 18/09/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	Từ ngày 18/09/2024
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	Đến ngày 18/09/2024

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

Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng Giám đốc	Từ ngày 18/09/2024
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch	Đến ngày 18/09/2024

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 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 31/12/2024, 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

Thành Phố Đà Lạt, Ngày 26 tháng 03 năm 2025

Số : 28.12.1.2/24/BCTC/NVA.VP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông và 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 26/03/2025, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, 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

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2024 là 58.274.870.869 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 6.039.405.372 đồng. Ngoài ra nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 32.829.969.623 đồng. Theo đó, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng có thể của Công ty trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, sắp xếp nợ đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

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 31/12/2024, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã từ chối đưa ý kiến đối với báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 29/03/2024. Nội dung từ chối đưa ý kiến như sau:

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 68.947.647.709 đồng, đã vượt vốn chủ sở hữu 16.712.182.212 đồng và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 42.963.364.068 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản nợ, vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường.
- Công ty ghi nhận chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư (“dự án”) có giá gốc là 16.851.649.407 đồng. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc chấm dứt hoạt động dự án. 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. Ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 05/2024/HC-ST V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai”, tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty.



Công Ty TNHH Kiểm Toán NVA
Phó Tổng Giám đốc

Cao Thị Hồng Nga
Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 0613-2023-152-1
Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 03 năm 2025

Kiểm toán viên

Nguyễn Hồng Nga
Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 1266-2023-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		22.585.844.703	23.120.545.446
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.453.334.867	1.955.626.522
1. Tiền	111		3.445.153.867	1.947.445.522
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.181.000	8.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.081.023.624	2.151.353.178
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	9.107.467.428	10.270.233.870
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	8.607.352.480	8.631.488.149
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.520.818.874	1.557.969.248
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(18.154.615.158)	(18.308.338.089)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	17.219.944.862	18.069.277.793
1. Hàng tồn kho	141		17.219.944.862	18.069.277.793
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		831.541.350	944.287.953
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	-	15.585.476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		515.653.036	524.533.396
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	315.888.314	404.169.081
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		29.198.914.651	30.279.641.572
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	3.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		13.419.828.143	13.227.517.897
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	9.785.157.959	9.482.706.193
- Nguyên giá	222		32.035.421.811	36.057.073.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.250.263.852)	(26.574.367.262)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.634.670.184	3.744.811.704
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.904.222.675)	(1.794.081.155)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	15.322.732.484	16.150.843.007
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.226.474.871)	(13.398.364.348)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	267.792.709	197.663.898
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		267.792.709	197.663.898
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		185.561.315	700.616.770
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	185.561.315	700.616.770
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		51.784.759.354	53.400.187.018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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		57.824.164.726	70.112.369.230
I. Nợ ngắn hạn	310		55.415.814.326	66.083.909.514
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	13.321.394.111	13.456.798.863
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.416.688.605	1.570.373.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	437.938.117	2.478.813.230
4. Phải trả người lao động	314		157.713.474	86.857.727
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.812.602.641	32.740.830.031
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	2.108.207.461	1.591.378.451
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	30.830.545.917	5.001.736.433
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	4.330.724.000	9.157.121.512
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.408.350.400	4.028.459.716
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	-	2.843.109.716
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	1.288.350.000	1.185.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	1.120.000.400	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(6.039.405.372)	(16.712.182.212)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	(6.039.405.372)	(16.712.182.212)
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		3.051.644.479	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		336.605.657	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(58.274.870.869)	(68.947.647.709)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(68.947.647.709)	(69.323.362.328)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.672.776.840	375.714.619
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		51.784.759.354	53.400.187.018

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu



Cao Thị Hoa

Kế toán trưởng



Cao Thị Hoa



Tổng Giám Đốc

Huỳnh Đức Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
NĂM 2024

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	12.254.955.800	17.028.913.590
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	12.254.955.800	17.028.913.590
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.593.693.375	9.122.839.571
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.661.262.425	7.906.074.019
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	114.583.743	17.303.925
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.633.373.874	1.851.601.922
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.633.373.874	1.851.601.922
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		70.128.811	(56.175.372)
9. Chi phí bán hàng	24		-	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	8.895.731.092	3.731.101.086
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.683.129.987)	2.284.499.564
12. Thu nhập khác	31	VI.6	19.834.177.407	7.367.910
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.346.527.804	1.916.152.855
14. Lợi nhuận khác	40		18.487.649.603	(1.908.784.945)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.804.519.616	375.714.619
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	131.742.776	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.672.776.840	375.714.619
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		10.672.776.840	375.714.619
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	2.372	83
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	2.372	83

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2025
Người lập biểu

[Signature]

Cao Thị Hoa

Kế toán trưởng

[Signature]

Cao Thị Hoa

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Đức Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
NĂM 2024**

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	10.804.519.616	375.714.619
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.599.247.249	2.673.118.504
- Các khoản dự phòng	03	(153.722.931)	550.524.697
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.423.236.984)	38.871.447
- Chi phí đi vay	06	4.633.373.874	1.851.601.922
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	16.460.180.824	5.489.831.189
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.231.932.845	2.179.625.284
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	849.332.931	(530.108.244)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(8.034.025.410)	(4.504.121.608)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	530.640.931	177.225.253
- Tiền lãi vay đã trả	13	(5.293.746.669)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	5.744.315.452	2.812.451.874
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.120.847.273)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.466.053.535	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	114.583.743	17.303.925
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(540.209.995)	17.303.925
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	4.900.000.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(8.606.397.112)	(3.255.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.706.397.112)	(3.255.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	1.497.708.345	(425.244.201)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	1.955.626.522	2.380.870.723
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	3.453.334.867	1.955.626.522

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Cao Thị Hoa

Cao Thị Hoa

Huỳnh Đức Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2024

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 3 – Thành Phố 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 31/12/2024 là: 10 người (tại ngày 31/12/2023 là 10 người).

Tổng số các Công ty con: 2

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 2

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 TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	Xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, giám sát công trình, thiết kế công trình	2.000.000.000 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 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Các quỹ khác

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

18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

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 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

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

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

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

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

23. Báo cáo bộ phận

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

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

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

24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

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

25. Bên liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	19.791.057	29.036.527
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.425.362.810	1.918.408.995
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	8.181.000	8.181.000
Cộng	3.453.334.867	1.955.626.522

2. Phải thu khách hàng

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty TNHH Tiến Cường	187.759.486	118.906.486
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	196.110.416	911.058.989
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc	298.758.850	298.758.850
Các khách hàng khác	7.066.287.994	7.582.958.863
Cộng	9.107.467.428	10.270.233.870

3. Trả trước cho người bán

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nguyễn Trường Giang	995.819.608	995.819.608
Phạm Trọng Tuệ	1.623.916.242	1.623.916.242
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	1.868.782.744
Nguyễn Thanh Lam	808.064.786	808.064.786
Nguyễn Đình Phong	440.528.225	440.528.225
Trần Quốc Tuấn	110.000.000	110.000.000
Trần Văn Long	207.103.633	207.103.633
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
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.232.311.964	1.256.447.633
Cộng	8.607.352.480	8.631.488.149

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Phải thu khác****a. Ngắn hạn**

Tạm ứng

Ký quỹ, ký cược ngắn hạn

Phải thu khác

Cộng**b. Dài hạn**

Ký quỹ, ký cược dài hạn

Cộng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	62.085.419	77.680.176
	800.000.000	800.000.000
	658.733.455	680.289.072
	1.520.818.874	1.557.969.248
	3.000.000	3.000.000
	3.000.000	3.000.000

5. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a. Phải thu khách hàng	8.578.716.405	(8.349.476.750)	229.239.655	8.872.719.092	(8.490.653.001)	382.066.091
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	(534.892.527)	229.239.655	764.132.182	(382.066.091)	382.066.091
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	6.837.858.115	(6.837.858.115)	-	7.131.860.802	(7.131.860.802)	-
b. Phải thu khác	1.394.772.928	(1.394.772.928)	-	1.394.122.752	(1.394.122.752)	-
Phải thu khác	1.394.772.928	(1.394.772.928)	-	1.394.122.752	(1.394.122.752)	-
c. Trả trước cho người bán	8.410.365.480	(8.410.365.480)	-	8.423.562.336	(8.423.562.336)	-
Phạm Trọng Tuệ	1.623.916.242	(1.623.916.242)	-	1.623.916.242	(1.623.916.242)	-
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	(1.868.782.744)	-	1.868.782.744	(1.868.782.744)	-
Nguyễn Trường Giang	995.819.608	(995.819.608)	-	995.819.608	(995.819.608)	-
Các nhà cung cấp khác	3.921.846.886	(3.921.846.886)	-	3.935.043.742	(3.935.043.742)	-
Cộng	18.383.854.813	(18.154.615.158)		18.690.404.180	(18.308.338.089)	382.066.091

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. 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	-	98.893.649	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	6.293.660	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	17.193.684.862	-	17.193.684.862	-
Thành phẩm	-	-	770.405.622	-
Cộng	17.219.944.862	-	18.069.277.793	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2024 có giá trị: 17.193.684.862 VND trong đó: Chi phí dở dang (Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng) của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn có tổng giá trị đầu tư là: 16.851.649.407 VND.

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí sửa xe	-	15.585.476
Cộng	-	15.585.476
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	119.758.820	12.526.516
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	-	582.855.472
Chi phí trả trước dài hạn khác	65.802.495	105.234.782
Cộng	185.561.315	700.616.770

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	10.779.504.002	21.132.402.718	3.864.304.308	280.862.427	36.057.073.455
Số tăng trong năm	-	-	2.120.847.273	-	2.120.847.273
- Mua sắm mới			2.120.847.273		2.120.847.273
Số giảm trong năm	-	2.903.126.488	3.239.372.429	-	6.142.498.917
- Thanh lý, nhượng bán		2.903.126.488	3.239.372.429		6.142.498.917
Số dư cuối năm	10.779.504.002	18.229.276.230	2.745.779.152	280.862.427	32.035.421.811
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	6.161.130.985	16.322.847.200	3.809.526.650	280.862.427	26.574.367.262
Số tăng trong năm	334.361.361	1.280.439.517	46.194.328	-	1.660.995.206
- Khấu hao trong năm	334.361.361	1.280.439.517	46.194.328		1.660.995.206
Số giảm trong năm	-	2.776.401.684	3.208.696.932	-	5.985.098.616
- Thanh lý, nhượng bán		2.776.401.684	3.208.696.932		5.985.098.616
Số dư cuối năm	6.495.492.346	14.826.885.033	647.024.046	280.862.427	22.250.263.852
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	4.618.373.017	4.809.555.518	54.777.658	-	9.482.706.193
Tại ngày cuối năm	4.284.011.656	3.402.391.197	2.098.755.106	-	9.785.157.959

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 2.098.755.106

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.227.741.850 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong 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	1.348.196.151	141.958.364	303.926.640	1.794.081.155
Khấu hao trong năm	89.879.744		20.261.776	110.141.520
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.438.075.895	141.958.364	324.188.416	1.904.222.675
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	3.055.911.349	-	688.900.355	3.744.811.704
Tại ngày cuối năm	2.966.031.605	-	668.638.579	3.634.670.184

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. 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	9.212.985.115	4.185.379.233	13.398.364.348
Khấu hao trong năm	551.610.726	276.499.797	828.110.523
Tại ngày cuối năm	9.764.595.841	4.461.879.030	14.226.474.871
<i>Giá trị còn lại</i>			-
Tại ngày đầu năm	7.053.590.128	9.097.252.879	16.150.843.007
Tại ngày cuối năm (*)	6.501.979.402	8.820.753.082	15.322.732.484

(*) 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 2024 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.

11. 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	(80.207.291)	(150.336.102)
Cộng	267.792.709	197.663.898

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****12. 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 TV TK Khải Việt	498.084.526	498.084.526	498.084.526	498.084.526
Công Ty TNHH Nam Đại Việt	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Công Ty TNHH Sơn Vân Dung	575.412.071	575.412.071	575.412.071	575.412.071
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	1.502.954.465	1.502.954.465	1.502.954.465	1.502.954.465
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090
Các nhà cung cấp khác	5.543.633.386	5.543.633.386	5.679.038.138	5.679.038.138
Cộng	13.321.394.111	13.321.394.111	13.456.798.863	13.456.798.863

13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm	
	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp			Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	466.695.681	872.003.955	1.114.906.026	-	223.793.610
Thuế thu nhập cá nhân	-	32.804.333	4.598.245	26.154.447	-	11.248.131
Thuế tài nguyên	-	752.422.355	246.151.876	935.490.231	-	63.084.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	404.169.081	-	221.023.543	-	314.888.314	131.742.776
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	967.414.202	3.056.524.952	4.023.939.154	-	-
Thuế khác	-	-	10.000.000	11.000.000	1.000.000	-
Phí, lệ phí, phải nộp khác	-	259.476.659	44.463.350	295.870.409	-	8.069.600
Cộng	404.169.081	2.478.813.230	4.454.765.921	6.407.360.267	315.888.314	437.938.117

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****14. Chi phí phải trả**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay (*)	717.088.747	30.980.675.196
Chi phí trợ cấp thôi việc	46.482.000	-
Trích trước chi phí khác	2.049.031.894	1.760.154.835
Cộng	2.812.602.641	32.740.830.031

(*) Giá trị khoản lãi vay phải trả đầu năm: 30.980.675.196 VND trong đó: 28.069.000.000 VND là tổng giá trị khoản lãi vay phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. Khoản nợ lãi vay này đã được ngân hàng bán cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (Tên cũ: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Vạn Thành Phát). Theo thông báo số 33/NHNN.LĐ-HĐBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. Tại ngày cuối năm khoản lãi vay này được trình bày là khoản phải trả khác cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (Xem thêm tại thuyết minh V.16)

15. 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	2.108.207.461	1.591.378.451
Cộng	2.108.207.461	1.591.378.451
b. Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	-	2.843.109.716
Cộng	-	2.843.109.716

16. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tài sản thừa chưa xử lý	146.283.622	154.734.629
Kinh phí công đoàn	308.233.074	338.421.226
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173
Phải trả khoản quyết toán giảm 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 (**)		
(Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động Sản Vạn Thành Phát)	24.412.335.562	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.251.635.458	3.296.522.377
Cộng	30.830.545.917	5.001.736.433
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.288.350.000	1.185.350.000
Cộng	1.288.350.000	1.185.350.000

(**) Khoản nợ phải trả được chuyển từ việc mua bán khoản lãi vay phải trả đầu kỳ: 28.069.000.000 VND của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. Theo biên bản làm việc ngày 26/12/2024, thời hạn phải trả khoản nợ này là trước ngày 30/06/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Phát sinh trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.330.724.000	4.330.724.000	3.779.999.600	8.606.397.112	9.157.121.512	9.157.121.512
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>4.050.724.400</i>	<i>4.050.724.400</i>	<i>3.500.000.000</i>	<i>8.606.397.112</i>	<i>9.157.121.512</i>	<i>9.157.121.512</i>
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng (a1)	-	-	-	8.600.000.000	8.600.000.000	8.600.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng	-	-	-	6.397.112	6.397.112	6.397.112
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Đại Kim Long (a2)	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	-
Bà Lưu Thị Hoàng (a3)	178.224.400	178.224.400	-	-	178.224.400	178.224.400
Bà Lê Thị Thục Quyên (a4)	300.000.000	300.000.000	-	-	300.000.000	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào (a5)	72.500.000	72.500.000	-	-	72.500.000	72.500.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>279.999.600</i>	<i>279.999.600</i>	<i>279.999.600</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (a6)	279.999.600	279.999.600	279.999.600	-	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.120.000.400	1.120.000.400	1.400.000.000	279.999.600	-	-
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.120.000.400</i>	<i>1.120.000.400</i>	<i>1.400.000.000</i>	<i>279.999.600</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng (b1)	1.120.000.400	1.120.000.400	1.400.000.000	279.999.600	-	-
Cộng	5.450.724.400	5.450.724.400	5.179.999.600	8.886.396.712	9.157.121.512	9.157.121.512

Thuyết minh chi tiết các khoản vay:

(a1) Khoản nợ vay ngắn hạn đầu năm 8.600.000.000 VND của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng đã được ngân hàng bán nợ cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản ANC (tên cũ là Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Vạn Thành Phát) theo thông báo số 33/NHNo.LĐ-HĐBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng và Biên bản làm việc ngày 21/03/2024 (Xem thuyết minh tại V.14 và V.16).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****Thuyết minh chi tiết các khoản vay: (tiếp theo)**

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
Vay ngắn hạn					4.050.724.400	
(a2) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Đại Kim Long	số 30122024/HĐ-DLR	30/12/2024	6 (Tháng)	4,00%	3.500.000.000	Tín chấp
(a3) Lưu Thị Hoàng	HĐ ngày 26/04/2013 HĐ ngày 01/01/2014 và phụ lục HĐ ngày 25/02/2014 và phụ lục HĐ ngày 30/06/2013 và phụ lục HĐ ngày 01/08/2014	26/04/2013 01/01/2014 01/01/2014 25/02/2014 30/06/2013 01/08/2014		12,50% 10,20% 10,20% 14,40% 10%	43.224.400 100.000.000 35.000.000 300.000.000 72.500.000	Tín chấp Tín chấp Tín chấp Tín chấp Tín chấp
(a4) Lê Thị Thục Quyên						
(a5) Nguyễn Thị Hào						
Vay dài hạn đến hạn trả					279.999.600	
(a6) Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi Nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	12 (Tháng)	9,50%	279.999.600	Thế chấp tài sản hình thành từ vốn
Vay dài hạn					1.120.000.400	
(b1) Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi Nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	60 (Tháng)	9,50%	1.120.000.400	Thế chấp tài sản hình thành từ vốn
Cộng tổng					5.450.724.400	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(69.323.362.325)	(17.087.896.828)
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					375.714.619	375.714.619
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(68.947.647.706)	(16.712.182.212)
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(68.947.647.706)	(16.712.182.212)
- Lãi (Lỗ) trong năm nay					10.672.776.840	10.672.776.840
Số dư cuối năm	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(58.274.870.866)	(6.039.405.372)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối năm		Đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đinh Thanh Tâm	11.025.000.000	24,50%	11.025.000.000	24,50%
Bà Đinh Thị Thu Vân	3.307.000.000	7,35%	3.307.000.000	7,35%
Bà Nguyễn Thị Hào	2.250.000.000	5,00%	-	0,00%
Bà Trần Thị Thu Hương	2.240.000.000	4,98%	-	0,00%
Công Ty Cổ Phần Magnolia Investment	-	0,00%	6.007.360.000	13,35%
Ông Lê Ngọc Khánh Việt	-	0,00%	6.008.360.000	13,35%
Vốn góp của các đối tượng khác	26.178.000.000	58,17%	18.652.280.000	41,45%
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 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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

19. 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 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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	3.306.911.688	7.013.400.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.948.044.112	10.015.513.590
Cộng	12.254.955.800	17.028.913.590

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn khai thác vật liệu xây dựng	2.292.802.397	4.414.769.039
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.300.890.978	4.708.070.532
Cộng	6.593.693.375	9.122.839.571

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	114.583.743	17.303.925
Cộng	114.583.743	17.303.925

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	4.633.373.874	1.851.601.922
Cộng	4.633.373.874	1.851.601.922

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.100.021.527	1.862.140.850
Chi phí khấu hao TSCĐ	94.350.977	69.204.328
Chi phí (Hoàn nhập) dự phòng	(153.722.931)	550.524.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.521.281.796	99.814.594
Chi phí bằng tiền khác	1.333.799.723	1.149.416.617
Cộng	8.895.731.092	3.731.101.086

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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	1.308.653.241	-
Thu nhập từ khoản thoả thuận giảm lãi vay phải trả đầu năm: 28.069.000.000 VND là tổng giá trị khoản lãi vay phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. (*)	16.669.000.000	-
Thu nhập từ khoản thoả thuận giảm chi phí lãi vay phải trả đầu năm của Ngân hàng Agribank theo biên bản làm việc ngày 14/05/2024	1.534.213.654	-
Thu khác	322.310.512	7.367.910
Cộng	19.834.177.407	7.367.910

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	1.111.590.734	1.196.707.813
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, truy thu thuế	58.586.872	628.593.137
Chi phí khác	176.350.198	90.851.905
Cộng	1.346.527.804	1.916.152.855

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	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	10.672.776.840	375.714.619
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	10.672.776.840	375.714.619
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	2.372	83
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	2.372	83

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 nguyên vật liệu	-	2.570.871
Chi phí nhân công	2.409.699.400	2.104.045.581
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.599.247.249	2.673.118.504
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	(153.722.931)	550.524.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.146.104.036	3.465.180.075
Chi phí bằng tiền khác	3.717.691.091	5.713.598.758
Cộng	14.719.018.845	14.509.038.486

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

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 2024.

2. Thông tin về các bên liên quan

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, Ban kiểm soát và kế toán trưởng

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

		Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc			
Ông Phạm Văn Dương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	272.425.534	246.505.089
Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng giám đốc	93.568.000	-
Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng			
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	93.955.898	194.325.372
Bà Cao Thị Hoa	Kế toán trưởng	95.289.800	-

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 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính***Đơn vị tính: VND*

	Giá trị sổ sách			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.453.334.867	-	1.955.626.522	-
Phải thu khách hàng	9.107.467.428	(8.349.476.750)	10.270.233.870	(8.490.653.001)
Trả trước cho người bán	8.607.352.480	(8.410.365.480)	8.631.488.149	(8.423.562.336)
Phải thu khác	1.523.818.874	(1.394.772.928)	1.560.969.248	(1.394.122.752)
Cộng	22.691.973.649	(18.154.615.158)	22.418.317.789	(18.308.338.089)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	13.321.394.111	13.456.798.863
Các khoản vay	5.450.724.400	9.157.121.512
Chi phí phải trả	2.812.602.641	32.740.830.031
Các khoản phải trả khác	32.118.895.917	9.030.196.149
Cộng	53.703.617.069	64.384.946.555

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 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.8 và V17). Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 31/12/2023 và ngày 31/12/2024 (xem thuyết minh số V.16).

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 10 năm	Cộng
Số cuối 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
Số đầu năm	60.356.486.839	4.028.459.716	64.384.946.555
Các khoản vay	9.157.121.512	-	9.157.121.512
Phải trả người bán	13.456.798.863	-	13.456.798.863
Phải trả khác	5.001.736.433	4.028.459.716	9.030.196.149
Chi phí phải trả	32.740.830.031	-	32.740.830.031

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 3- TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán FAC.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2024 là 58.274.870.869 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 6.039.405.372 đồng. Ngoài ra nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 32.829.969.623 đồng. Theo đó, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng có thể của Công ty trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, sắp xếp nợ đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

10. Các thông tin khác

Theo nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 18/9/2024, thông qua giao dịch vay các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp số tiền vay là 205.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất vay: 0%. Khoản vay này sẽ được hoán đổi thành cổ phiếu DLR khi Công ty đáp ứng các quy định có liên quan theo quy định pháp luật. Phương án phát hành cổ phiếu hoán đổi nợ vay HĐQT sẽ xin ý kiến cổ đông bằng văn bản để thực hiện trong quý 1 năm 2025.

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu



Cao Thị Hoa

Kế toán trưởng



Cao Thị Hoa



Tổng Giám Đốc

Huỳnh Đức Hùng

