



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

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

\* Mã số thuế : 58 00000142

\* Điện thoại: 0263.3822243

\* Fax: 02633.821433

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

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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV Năm 2025**



*Tháng 01/2026*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

Điện thoại: 02633 822 243 Fax: 02633 821 433

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

kết thúc ngày 31/12/2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>42.636.266.579</b>	<b>22.585.844.703</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.817.058.765</b>	<b>3.453.334.867</b>
1. Tiền	111		1.608.877.765	3.445.153.867
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.208.181.000	8.181.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.12</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>12.907.506.454</b>	<b>1.081.023.624</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	7.275.775.896	9.107.467.428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.870.694.719	8.607.352.480
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	10.275.473.433	1.520.818.874
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.514.437.594)	(18.154.615.158)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>17.594.944.862</b>	<b>17.219.944.862</b>
1. Hàng tồn kho	141		17.594.944.862	17.219.944.862
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>316.756.498</b>	<b>831.541.350</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	1.868.184	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	515.653.036
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	314.888.314	315.888.314
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>26.436.166.323</b>	<b>29.198.914.651</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	-	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	3.000.000	3.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.343.594.615</b>	<b>13.419.828.143</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.819.065.939	9.785.157.959
- Nguyên giá	222		27.412.104.773	32.035.421.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.593.038.834)	(22.250.263.852)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3.524.528.676	3.634.670.184
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.014.364.183)	(1.904.222.675)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>14.494.621.964</b>	<b>15.322.732.484</b>
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.054.585.391)	(14.226.474.871)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>267.792.709</b>	<b>267.792.709</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		267.792.709	267.792.709
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>327.157.035</b>	<b>185.561.315</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	327.157.035	185.561.315
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>69.072.432.902</b>	<b>51.784.759.354</b>

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>53.255.696.875</b>	<b>57.824.164.726</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>50.655.679.675</b>	<b>55.415.814.326</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	9.620.720.295	13.321.394.111
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		313.457.214	1.416.688.605
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	119.498.614	437.938.117
4. Phải trả người lao động	314		72.277.401	157.713.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	3.450.238.445	2812602641
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.239.212.160	2.108.207.461
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	28.746.942.346	30.830.545.917
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	5.093.333.200	4.330.724.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.600.017.200</b>	<b>2.408.350.400</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	1.573.350.000	1.288.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	1.026.667.200	1.120.000.400
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>15.816.736.027</b>	<b>(6.039.405.372)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20	<b>15.816.736.027</b>	<b>(6.039.405.372)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.847.215.361	3.847.215.361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		467.549.661	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(36.283.191.489)	(58.274.870.869)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(58.274.870.869)	(68.947.647.709)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.991.679.380	10.672.776.840
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>69.072.432.902</b>	<b>51.784.759.354</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

Phó tổng Giám Đốc

Lê Việt Lưu

Lê Việt Lưu

Phạm Văn Dương





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

Điện thoại: 02633 822 243 Fax: 02633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 04 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 04 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4 (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4 (Năm 2024)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	4.139.594.313	3.468.552.384	12.279.507.166	12.254.955.800
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp D	10		4.139.594.313	3.468.552.384	12.279.507.166	12.254.955.800
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	1.485.365.850	2.196.635.264	4.476.004.997	6.593.693.375
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp D	20		2.654.228.463	1.271.917.120	7.803.502.169	5.661.262.425
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	18.262.648.506	24.027.270	18.339.673.979	114.583.743
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	-1.729.937.887	980.411.649	-430.507.977	4.633.373.874
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		270.062.113	980.411.649	1.569.492.023	4.633.373.874
8. Phân lợi nhuận hoặc lỗ trong cty liên doanh, liên kết	24					70.128.811
9. Chi phí bán hàng	24					
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.317.115.331	1.297.244.673	5.080.506.158	8.895.731.092
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.329.699.525	-981.711.932	21.493.177.967	-7.683.129.987
11. Thu nhập khác	31	VI.27	627.085.681	18.294.829.654	2.197.235.275	19.834.177.407
12. Chi phí khác	32	VI.28	174.985.147	5.632.000.571	1.660.474.577	1.346.527.804
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		452.100.534	12.662.829.083	536.760.698	18.487.649.603
14. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết	50		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		21.781.800.059	11.681.117.151	22.029.938.665	10.804.519.616
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.29	38.259.285	131.743.193	38.259.285	131.742.776
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.30	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		21.743.540.774	11.549.373.958	21.991.679.380	10.672.776.840
18.1.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số			-	-		
18.2.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông cty mẹ			21.743.540.774	11.549.373.958	21.991.679.380	10.672.776.840
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			4.832	2.567	4.887	2.372

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

P.Tổng Giám đốc

Lê Việt Lưu

Lê Việt Lưu

Phạm Văn Dương





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

Điện thoại: 02633 822 243 Fax: 02633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1	2	3		
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		16.393.379.785	5.103.096.159
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.246.138.064)	(774.397.860)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.664.850.238)	(548.514.604)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(132.931.936)	(37.808.219)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		30.916.052.647	781.610.277
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(34.264.216.775)	(7.229.344.497)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.001.295.419	(2.705.358.744)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	21		-	(2.308.900.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các TS	22		-	1.588.270.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		142.428.079	23.697.489
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		142.428.079	(696.932.911)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			-
2. Tiền trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32			-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		5.000.000.000	9.900.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.500.000.000)	(5.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(279.999.600)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.220.000.400	4.900.000.000
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		7.363.723.898	1.497.708.345
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.453.334.867	1.955.626.522
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	VII.34	10.817.058.765	3.453.334.867

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

P. Tổng Giám đốc

Lê Việt Lưu

Lê Việt Lưu

Phạm Văn Dương





## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

25- Trần phú, Phường Xuân Hương -Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng  
Điện thoại: 02633 822 242 - Fax: 02633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 04 năm 2025

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 04 năm 2025

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp :**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn :**

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

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

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

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh :**

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

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

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

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

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

### **III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng :**

1 - Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu hoặc sẽ thu được lợi ích từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

00.  
GT  
DI  
LA  
T.LA



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

<b>01-Tiền</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Tiền mặt	9.761.467	19.791.057
- Tiền gửi ngân hàng	1.599.116.298	3.425.362.810
- Các khoản tương đương tiền	9.208.181.000	8.181.000
<b>Cộng</b>	<b>10.817.058.765</b>	<b>3.453.334.867</b>
<b>02-Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Đầu tư ngắn hạn khác	1.000.000.000	
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>0</b>
<b>03-Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Phải thu khách hàng	7.275.775.896	9.107.467.428
- Trả trước cho người bán	3.870.694.719	8.607.352.480
- Phải thu khác	10.275.473.433	1.458.733.455
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-8.514.437.594	-18.154.615.158
<b>Cộng</b>	<b>12.907.506.454</b>	<b>1.018.938.205</b>
<b>04-Hàng tồn kho</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	26.260.000	26.260.000
- Công cụ, dụng cụ	0	0
- Chi phí SX, KD dở dang	17.568.684.862	17.193.684.862
- Thành phẩm		0
- Hàng hóa	-	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.594.944.862</b>	<b>17.219.944.862</b>
<b>05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	0	515.653.036
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	314.888.314	315.888.314
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
<b>Cộng</b>	<b>314.888.314</b>	<b>831.541.350</b>
<b>06-Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
- Tạm ứng	297.958.154	62.085.419
- Chi phí trả trước ngắn hạn	1.868.184	0
<b>Cộng</b>	<b>299.826.338</b>	<b>62.085.419</b>
<b>07-Các khoản phải thu dài hạn</b>		



08- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

KHOAN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện VT	Thiết bị, DC quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>1. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	10.779.504.002	18.229.276.230	2.745.779.152	280.862.427		32.035.421.811
- Mua trong kỳ	390.909.091	-	-			390.909.091
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán	139.632.494	4.874.593.635				-
- Giảm khác						5.014.226.129
Số dư cuối kỳ	11.030.780.599	13.354.682.595	2.745.779.152	280.862.427	-	27.412.104.773
<b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	6.495.492.346	14.826.885.033	647.024.046	280.862.427		22.250.263.852
- Khấu hao trong kỳ	334.331.320	908.158.822	265.105.908	-		1.507.596.050
- Tăng khác			-			-
- Thanh lý, nhượng bán	100.816.072	4.064.004.996	0			4.164.821.068
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	6.729.007.594	11.671.038.859	912.129.954	280.862.427	-	19.593.038.834
<b>3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu năm	4.284.011.656	3.402.391.197	2.098.755.106	-	-	9.785.157.959
- Tại ngày cuối kỳ	4.301.773.005	1.683.643.736	1.833.649.198	-	-	7.819.065.939



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

10- Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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





11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

12 - Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Cuối kỳ

Đầu kỳ

0

0

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>1. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>			
- Số dư đầu kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
- Tăng trong kỳ			-
- Giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			-
Số dư đầu kỳ	9.764.595.842	4.461.879.029	14.226.474.871
- Tăng trong kỳ	276.499.788	551.610.732	828.110.520
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	10.041.095.630	5.013.489.761	15.054.585.391
<b>3. Giá trị còn lại của BĐSĐT</b>			-
- Tại ngày đầu năm	6.501.979.401	8.820.753.083	15.322.732.484
- Tại ngày cuối kỳ	6.225.479.613	8.269.142.351	14.494.621.964

58  
C  
P  
Đ  
47

<b>13- Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
	4.267.792.709	6.267.792.709
13.1-Đầu tư vào công ty con	4.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (100%)	4.000.000.000	4.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (100%)		2.000.000.000
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (29%)	267.792.709	267.792.709
<b>14- Tài sản dài hạn khác</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
-Chi phí trả trước dài hạn	327.157.035	185.561.315
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	803.000.000	803.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.130.157.035</b>	<b>988.561.315</b>
<b>15- Nợ ngắn hạn</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	5.093.333.200	4.330.724.000
15.2- Phải trả người bán	9.620.720.295	13.321.394.111
15.3- Người mua trả trước	313.457.214	1.416.688.605
15.4- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	119.498.614	437.938.117
- Thuế giá trị gia tăng	115.946.862	223.793.610
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế thu nhập cá nhân	13.072.688	11.248.131
- Thuế tài nguyên		63.084.000
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	627.880.158	
- Các loại thuế khác		8.069.600
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
15.5- Phải trả người lao động	72.277.401	157.713.474
15.6- Chi phí Phải trả	3.450.238.445	2.812.602.641
15.7-Các khoản phải trả khác	28.746.942.346	30.830.545.917
15.8- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.239.212.160	2.108.207.461
<b>Cộng nợ ngắn hạn</b>	<b>50.655.679.675</b>	<b>55.415.814.326</b>
<b>16- Nợ dài hạn</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
16.1- Vay và nợ dài hạn	1.026.667.200	1.120.000.400
16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
16.3- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-
16.4- Phải trả dài hạn khác	1.573.350.000	1.288.350.000
<b>Cộng nợ dài hạn</b>	<b>2.600.017.200</b>	<b>2.408.350.400</b>



**17- Vốn chủ sở hữu**

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	45.000.000.000	3.847.215.361	2.785.162.494	467.549.661		-58.274.870.869
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong năm						21.991.679.380
Tăng khác						
Cổ tức phải trả						
Trích lập các quỹ						
Chi thù lao HĐQT, BKS, BDH						
Trích quỹ khen thưởng, PL						
Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	45.000.000.000	3.847.215.361	2.785.162.494	467.549.661	0	-36.283.191.489

1014  
 STY  
 ĐIA  
 A1  
 LAM

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

**Cộng**

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

\* Số lượng cổ phiếu quỹ :

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

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

d. Cổ tức

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

đ. Cổ phiếu

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

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

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

18- Nguồn kinh phí

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

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

**Cộng**

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

Kỳ này	Kỳ trước
45.000.000.000	45.000.000.000
45.000.000.000	45.000.000.000
45.000.000.000	45.000.000.000

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

Cuối kỳ	Đầu kỳ
2.785.162.494	3.051.644.479
467.549.661	336.605.657

quý 4 năm 2025	quý 4 năm 2024
4.139.594.313	3.468.552.384
<b>4.139.594.313</b>	<b>3.468.552.384</b>



20- Các khoản giảm trừ doanh thu

21- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Cộng

22- Giá vốn hàng bán

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

Cộng

23- Doanh thu hoạt động tài chính

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

Cộng

24- Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác

Cộng

25- Chi phí bán hàng

26- Chi phí quản lý doanh nghiệp

27- Thu nhập khác

28- Chi phí khác

29- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

30 - Thông tin về các bên liên quan

quý 4 năm 2025	quý 4 năm 2024
4.139.594.313	3.468.552.384
4.139.594.313	3.468.552.384
quý 4 năm 2025	quý 4 năm 2024
1.485.365.850	2.196.635.264
1.485.365.850	2.196.635.264
quý 4 năm 2025	quý 4 năm 2024
18.262.648.506	24.027.270
18.262.648.506	24.027.270
quý 4 năm 2025	quý 4 năm 2024
270.062.113	980.411.649
-2.000.000.000	
-1.729.937.887	980.411.649
-	0
1.317.115.331	1.297.244.673
627.085.681	18.294.829.654
174.985.147	5.632.000.571

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

Phó Tổng Giám Đốc





Lê Việt Lưu

Lê Việt Lưu



Phạm Văn Dương