

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
đã được kiểm toán



## **MỤC LỤC**

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



## **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 riêng của công ty cho năm tài chính kết thúc vào 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.

### **Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính riêng**

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

**Các thành viên của 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

1386  
NG  
NH  
TO  
VA  
HỒ

58  
CÔ  
PH  
ĐÀ  
LẠT

**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)**

**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
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 như sau**

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 riêng năm 2024 cho Công ty.

**Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 hành vi khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 06 đến trang 39 và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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: 28.12.1.1/24/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 riêng kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 26/03/2025, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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**

Tại ngày 31/12/2024, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 13.782.341.655 đồng, lỗ lũy kế là 41.833.958.200 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 51.538.784.859 đồng và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 22.823.078.807 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 CNĐKHN 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 CNĐKHN kiểm toán: 1266-2023-152-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>34.141.442.788</b>	<b>33.557.273.054</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.682.105.565</b>	<b>970.575.310</b>
1. Tiền	111		2.673.924.565	962.394.310
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.181.000	8.181.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>13.923.642.957</b>	<b>14.097.804.304</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	7.073.975.896	8.236.742.336
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.892.432.571	3.901.545.571
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	11.471.672.084	10.627.676.922
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.514.437.594)	(8.668.160.525)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>17.219.944.862</b>	<b>18.069.277.793</b>
1. Hàng tồn kho	141		17.219.944.862	18.069.277.793
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>315.749.404</b>	<b>419.615.647</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	-	15.585.476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	315.749.404	404.030.171
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>28.561.281.243</b>	<b>29.580.301.072</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 khác	216	V.4	3.000.000	3.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.766.275.634</b>	<b>12.512.258.296</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	9.131.605.450	8.767.446.592
- Nguyên giá	222		30.323.920.541	34.345.572.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.192.315.091)	(25.578.125.593)
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>15.322.732.484</b>	<b>16.150.843.007</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>283.711.810</b>	<b>213.582.999</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	348.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.064.288.190)	(6.134.417.001)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>185.561.315</b>	<b>700.616.770</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	185.561.315	700.616.770
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>62.702.724.031</b>	<b>63.137.574.126</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
 Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>50.017.134.843</b>	<b>60.156.811.577</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.923.784.443</b>	<b>56.380.351.861</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	9.289.119.892	9.392.493.462
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.403.646.507	1.557.331.169
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	273.046.122	2.426.413.693
4. Phải trả người lao động	314		157.713.474	85.690.770
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.084.230.226	29.751.868.236
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	2.043.662.006	1.535.378.451
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	28.892.366.616	3.031.176.080
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	3.779.999.600	8.600.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.093.350.400</b>	<b>3.776.459.716</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	-	2.843.109.716
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	973.350.000	933.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	1.120.000.400	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>12.685.589.188</b>	<b>2.980.762.549</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>12.685.589.188</b>	<b>2.980.762.549</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		6.430.669.829	6.430.669.829
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	2.785.162.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	303.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(41.833.958.220)	(51.538.784.859)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(51.538.784.859)	(52.122.186.136)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.704.826.639	583.401.277
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>62.702.724.031</b>	<b>63.137.574.126</b>

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu



Cao Thị Hoa

Kế toán trưởng



Cao Thị Hoa



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT  
Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
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	11.313.273.978	16.312.655.408
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	11.313.273.978	16.312.655.408
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.369.158.676	8.894.508.503
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.944.115.302	7.418.146.905
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	48.070.118	1.748.090
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.492.499.901	2.059.515.303
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.562.628.712	1.776.536.667
8. Chi phí bán hàng	24			-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	7.774.817.499	2.879.693.470
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.275.131.980)	2.480.686.222
11. Thu nhập khác	31	VI.6	18.299.963.753	7.367.910
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.320.005.134	1.904.652.855
13. Lợi nhuận khác	40		16.979.958.619	(1.897.284.945)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.704.826.639	583.401.277
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.704.826.639	583.401.277

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Cao Thị Hoa

Kế toán trưởng

Cao Thị Hoa



Huyền Đức Hùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
 Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.704.826.639	583.401.277
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.537.540.157	2.608.659.019
- Các khoản dự phòng	03	(223.851.742)	833.503.333
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.356.723.359)	(1.748.090)
- Chi phí đi vay	06	4.562.628.712	1.776.536.667
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	15.224.420.407	5.800.352.206
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	326.884.278	2.028.970.222
- 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	(6.502.880.891)	(4.286.717.752)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	530.640.931	177.225.253
- Tiền lãi vay đã trả	13	(4.450.143.781)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	40.000.000	30.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>6.018.253.875</b>	<b>3.219.721.685</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
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	48.070.118	1.748.090
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(606.723.620)</b>	<b>1.748.090</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	4.900.000.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(8.600.000.000)	(3.255.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(3.700.000.000)</b>	<b>(3.255.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>1.711.530.255</b>	<b>(33.530.225)</b>
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	970.575.310	1.004.105.535
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	2.682.105.565	970.575.310

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

Cao Thị Hoa

Kế toán trưởng

Cao Thị Hoa



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Năm 2024

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu**

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 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).

Tại ngày 31/12/2024 Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

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

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

---

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

Trong 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 riêng.

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

### **1. Năm tài chính**

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

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 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 do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. 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.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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 riêng.

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.

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

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

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

#### **3. 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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. 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:



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- 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.

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

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

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

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

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

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.

#### 8. 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### 9. 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.

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

Các chi phí trả trước chi 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.

#### 11. 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 thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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.

#### **12. 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.

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

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

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

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

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- 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.

#### **14. 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Vốn khác của chủ sở hữu*

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

#### *Phân phối lợi nhuận*

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

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

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

#### *Các quỹ khác*

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

### 16. 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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

##### ***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

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

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

##### ***Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***Tiền lãi***

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

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

##### ***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:



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

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

#### 17. 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.

#### 18. 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...

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

#### **20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

#### **21. 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.

#### **22. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

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

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

##### **Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu**

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

#### **23. 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 mỗi 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 RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.423.146	6.129.657
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.672.501.419	956.264.653
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	8.181.000	8.181.000
<b>Cộng</b>	<b>2.682.105.565</b>	<b>970.575.310</b>

**2. Phải thu khách hàng**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH SX TM DV Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	764.132.182	764.132.182
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	286.657.500
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc	298.758.850	298.758.850
Công Ty TNHH Tiến Cường	187.759.486	118.906.486
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	196.110.416	911.058.989
Các khách hàng khác	5.032.796.462	5.549.467.329
<b>Cộng</b>	<b>7.073.975.896</b>	<b>8.236.742.336</b>

Phải thu khách hàng với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

**3. Trả trước cho người bán**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	1.733.889.543
Phạm Hoàng Long	457.907.216	457.907.216
Lê Trung Dũng	268.172.954	268.172.954
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Công Ty TNHH Tư Vấn Tài Nguyên Việt	153.800.000	153.800.000
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	191.695.811
Trả trước cho người bán khác	646.021.939	655.134.939
<b>Cộng</b>	<b>3.892.432.571</b>	<b>3.901.545.571</b>

Trả trước cho người bán với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**4. Phải thu khác**

**a. Ngắn hạn**

Tạm ứng

Phải thu Công Ty TNHH MTV XD Địa Ốc Đà Lạt

Phải thu Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc

Phải thu khác

**Cộng**

**b. Dài hạn**

Ký quỹ, ký cược

**Cộng**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	60.964.474	76.559.232
	1.322.991.185	1.322.991.185
	9.790.119.550	8.919.669.145
	297.596.875	308.457.360
	<b>11.471.672.084</b>	<b>10.627.676.922</b>
	3.000.000	3.000.000
	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>

**Phải thu khác với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****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
<b>a. Phải thu khách hàng</b>	<b>6.545.224.873</b>	<b>(6.315.985.218)</b>	<b>229.239.655</b>	<b>6.839.227.560</b>	<b>(6.457.161.469)</b>	<b>382.066.091</b>
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
Công Ty TNHH Khải Minh	129.209.590	(129.209.590)	-	129.209.590	(129.209.590)	-
Báo Sài Gòn Giải Phóng	382.307.608	(382.307.608)	-	382.307.608	(382.307.608)	-
Công Ty Cổ Phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	(286.657.500)	-	286.657.500	(286.657.500)	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Phúc Lộc	298.758.850	(298.758.850)	-	298.758.850	(298.758.850)	-
Công Ty TNHH Tiến Cường	118.906.486	(118.906.486)	-	118.906.486	(118.906.486)	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Lâm An	207.590.000	(207.590.000)	-	207.590.000	(207.590.000)	-
Các khách hàng khác	4.049.901.657	(4.049.901.657)	-	4.343.904.344	(4.343.904.344)	-
<b>b. Phải thu khác</b>	<b>236.896.348</b>	<b>(236.896.348)</b>	<b>-</b>	<b>236.246.172</b>	<b>(236.246.172)</b>	<b>-</b>
Phải thu khác	236.896.348	(236.896.348)	-	236.246.172	(236.246.172)	-
<b>c. Trả trước cho người bán</b>	<b>1.961.556.028</b>	<b>(1.961.556.028)</b>	<b>-</b>	<b>1.974.752.884</b>	<b>(1.974.752.884)</b>	<b>-</b>
Phạm Hoàng Long	457.907.216	(457.907.216)	-	457.907.216	(457.907.216)	-
Lê Trung Dũng	268.172.954	(268.172.954)	-	268.172.954	(268.172.954)	-
Lê Đức Nhân	440.945.108	(440.945.108)	-	440.945.108	(440.945.108)	-
DNTN Duy Hà	102.788.280	(102.788.280)	-	102.788.280	(102.788.280)	-
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	(191.695.811)	-	191.695.811	(191.695.811)	-
Công Ty CP Tư Vấn Mô Địa Chất Hoa Uyên	77.487.400	(77.487.400)	-	77.487.400	(77.487.400)	-
Trung Tâm Tư Vấn phát triển công nghiệp	54.015.293	(54.015.293)	-	54.015.293	(54.015.293)	-
Các nhà cung cấp khác	368.543.966	(368.543.966)	-	381.740.822	(381.740.822)	-
<b>Cộng</b>	<b>8.743.677.249</b>	<b>(8.514.437.594)</b>	<b>229.239.655</b>	<b>9.050.226.616</b>	<b>(8.668.160.525)</b>	<b>382.066.091</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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	-
<b>Cộng</b>	<b>17.219.944.862</b>	<b>-</b>	<b>18.069.277.793</b>	<b>-</b>

(\*) 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 VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa xe	-	15.585.476
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>15.585.476</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>185.561.315</b>	<b>700.616.770</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	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	9.111.639.097	21.132.402.718	3.864.304.308	237.226.062	34.345.572.185
Số tăng trong năm	-	-	2.120.847.273	-	2.120.847.273
- Mua trong năm	-	-	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	9.111.639.097	18.229.276.230	2.745.779.152	237.226.062	30.323.920.541
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	5.208.525.681	16.322.847.200	3.809.526.650	237.226.062	25.578.125.593
Số tăng trong năm	272.654.269	1.280.439.517	46.194.328	-	1.599.288.114
- Khấu hao trong năm	272.654.269	1.280.439.517	46.194.328	-	1.599.288.114
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	5.481.179.950	14.826.885.033	647.024.046	237.226.062	21.192.315.091
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	3.903.113.416	4.809.555.518	54.777.658	-	8.767.446.592
Tại ngày cuối năm	3.630.459.147	3.402.391.197	2.098.755.106	-	9.131.605.450

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**  
Địa chỉ: 25 Trần Phú - Phường 3- TP.Đà Lạt  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<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 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	1.348.196.161	141.958.364	303.926.630	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	1.438.075.905	141.958.364	324.188.406	1.904.222.675
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	3.055.911.339	-	688.900.365	3.744.811.704
Tại ngày cuối năm	2.966.031.595	-	668.638.589	3.634.670.184

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

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong năm	-	-	-
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	551.610.727	276.499.796	828.110.523
Tại ngày cuối năm	9.764.595.842	4.461.879.029	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 kỳ (*)	6.501.979.401	8.820.753.083	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 2024 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.*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****11. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm				Đầu năm			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>								
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	100%	4.000.000.000	(4.000.000.000)	-	100%	4.000.000.000	(4.000.000.000)	-
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	100%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	100%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b>								
- Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	29%	348.000.000	(64.288.190)	283.711.810	29%	348.000.000	(134.417.001)	213.582.999
<b>Cộng</b>		<b>6.348.000.000</b>	<b>(6.064.288.190)</b>	<b>283.711.810</b>		<b>6.348.000.000</b>	<b>(6.134.417.001)</b>	<b>213.582.999</b>

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Số dư đầu năm	(6.134.417.001)	(5.851.438.365)
Trích lập trong năm	-	(282.978.636)
Hoàn nhập trong năm	70.128.811	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(6.064.288.190)</b>	<b>(6.134.417.001)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779
Công Ty TNHH Nam Đại Việt	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
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
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	1.103.231.389	1.103.231.389	1.103.231.389	1.103.231.389
Phan Hoàng Chí	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.231.624.375	1.231.624.375	1.334.997.945	1.334.997.945
<b>Cộng</b>	<b>9.289.119.892</b>	<b>9.289.119.892</b>	<b>9.392.493.462</b>	<b>9.392.493.462</b>

Phải trả người bán với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

**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		420.136.144	791.118.811	1.013.770.564	-	197.484.391
Thuế thu nhập cá nhân		26.964.333	3.598.245	26.154.447	-	4.408.131
Thuế thu nhập doanh nghiệp	404.030.171	-	89.280.767	-	314.749.404	-
Thuế tài nguyên		752.422.355	246.151.876	935.490.231	-	63.084.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		967.414.202	3.035.463.951	4.002.878.153	-	-
Thuế khác			4.000.000	5.000.000	1.000.000	-
Phí, lệ phí, phải nộp khác		259.476.659	44.463.350	295.870.409	-	8.069.600
<b>Cộng</b>	<b>404.030.171</b>	<b>2.426.413.693</b>	<b>4.214.077.000</b>	<b>6.279.163.804</b>	<b>315.749.404</b>	<b>273.046.122</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay (*)	112.484.931	28.069.000.000
Chi phí khác	1.971.745.295	1.682.868.236
<b>Cộng</b>	<b>2.084.230.226</b>	<b>29.751.868.236</b>

(\*) Giá trị khoản 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. 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
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	2.043.662.006	1.535.378.451
<b>Cộng</b>	<b>2.043.662.006</b>	<b>1.535.378.451</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	-	2.843.109.716
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.843.109.716</b>

**16. Phải trả khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chưa xử lý	146.283.622	154.734.629
Kinh phí công đoàn	299.326.989	308.178.559
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 Ngõ Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Phải trả đội thi công	1.043.677.714	1.043.677.714
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	120.000.000	120.000.000
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	158.684.528	192.526.977
<b>Cộng</b>	<b>28.892.366.616</b>	<b>3.031.176.080</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	973.350.000	933.350.000
<b>Cộng</b>	<b>973.350.000</b>	<b>933.350.000</b>

(\*\*) 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 RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>3.779.999.600</b>	<b>3.779.999.600</b>	<b>3.779.999.600</b>	<b>8.600.000.000</b>	<b>8.600.000.000</b>	<b>8.600.000.000</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>3.500.000.000</i>	<i>3.500.000.000</i>	<i>3.500.000.000</i>	<i>8.600.000.000</i>	<i>8.600.000.000</i>	<i>8.600.000.000</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
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	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>279.999.600</i>	<i>279.999.600</i>	<i>279.999.600</i>	-	-	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi Nhánh Lâm Đồng (a3)	279.999.600	279.999.600	279.999.600			
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>1.120.000.400</b>	<b>1.120.000.400</b>	<b>1.400.000.000</b>	<b>279.999.600</b>	-	-
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		
<b>Tổng Cộng</b>	<b>4.900.000.000</b>	<b>4.900.000.000</b>	<b>5.179.999.600</b>	<b>8.879.999.600</b>	<b>8.600.000.000</b>	<b>8.600.000.000</b>

**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).

	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
(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)	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
(b1)	Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi Nhánh Lâm Đồng	20242790004	02/12/2024	60 (Tháng)	9,50%	1.120.000.400	vay
	<b>Tổng Cộng</b>					<b>4.900.000.000</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****18. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

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	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(52.122.186.135)	2.397.361.273
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					583.401.277	583.401.277
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(51.538.784.858)	2.980.762.549
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(51.538.784.858)	2.980.762.549
- Lãi (Lỗ) trong năm nay					9.704.826.639	9.704.826.639
Số dư cuối năm	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(41.833.958.219)	12.685.589.188

**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%
<b>Cộng</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
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	154.750.111	154.750.111

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

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

	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	8.006.362.290	9.299.255.408
<b>Cộng</b>	<b>11.313.273.978</b>	<b>16.312.655.408</b>

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

**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	4.076.356.279	4.479.739.464
<b>Cộng</b>	<b>6.369.158.676</b>	<b>8.894.508.503</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	48.070.118	1.748.090
<b>Cộng</b>	<b>48.070.118</b>	<b>1.748.090</b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	4.562.628.712	1.776.536.667
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(70.128.811)	282.978.636
<b>Cộng</b>	<b>4.492.499.901</b>	<b>2.059.515.303</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	1.316.972.603	1.132.993.171
Chi phí khấu hao TSCĐ	79.135.233	55.032.560
Chi phí (Hoàn nhập) dự phòng	(153.722.931)	550.524.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.486.281.796	79.814.594
Chi phí bằng tiền khác	1.046.150.798	1.061.328.448
<b>Cộng</b>	<b>7.774.817.499</b>	<b>2.879.693.470</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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 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 khác	322.310.512	7.367.910
<b>Cộng</b>	<b>18.299.963.753</b>	<b>7.367.910</b>

(\*) Xem tại thuyết minh V.14 và V.16

**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	47.086.872	617.093.137
Chi phí khác	161.327.528	90.851.905
<b>Cộng</b>	<b>1.320.005.134</b>	<b>1.904.652.855</b>

**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
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.704.826.639	583.401.277
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(9.795.659.575)	294.043.058
+ Các khoản điều chỉnh tăng	879.590.405	294.043.058
. Chi phí không hợp lệ	879.590.405	294.043.058
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(10.675.249.980)	-
<i>Các khoản điều chỉnh làm giảm lợi nhuận trước thuế khác</i>	(10.675.249.980)	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	(90.832.936)	877.444.335
- Chuyển lỗ những năm trước	90.832.936	(877.444.335)
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****9. 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	1.626.650.476	1.374.897.902
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.537.540.157	2.608.659.019
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	(153.722.931)	550.524.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.111.104.036	3.445.180.075
Chi phí bằng tiền khác	3.251.998.815	5.447.467.238
<b>Cộng</b>	<b>13.373.570.553</b>	<b>13.429.299.802</b>

**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 riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng năm 2024.

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

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	Công ty con
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Công ty liên kết

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

**2.2 Giao dịch với bên liên quan**

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

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)</u>	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Nộp thuế hộ	178.043.351	178.043.351
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Nộp thuế hộ	20.450.405	-
	Cho mượn tiền	-	158.836.681
	Thanh toán hộ nợ vay	6.397.112	-
	Thanh toán hộ lãi vay	843.602.888	-
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	Cho thuê văn phòng	107.367.910	107.367.910

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

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

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

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>Phải thu khách hàng (TM V.2)</b>		
Công Ty TNHH TVXD Địa Ốc Đà Lạt	-	118.104.701
<b>Trả trước cho người bán (TM V.3)</b>		
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	1.733.889.543
<b>Phải thu khác (TM V.4)</b>		
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	9.790.119.550	8.919.669.145
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	1.322.991.185	1.322.991.185
<b>Phải trả người bán (TM V.12)</b>		
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	1.103.231.389	1.103.231.389

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

<b>Họ tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc</b>			
Ông Phạm Văn Dương	Thành viên kiêm Phó Tổng giám đốc	272.425.534	246.505.089
Ông Huỳnh Đức Hùng	Tổng giám đốc	93.568.000	-
<b>Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng</b>			
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.

0521  
CỘNG  
HÒA  
XÃ HỘI  
CHỦ NGHĨA  
LIÊN MIỀN  
BẮC  
KINH  
TP. HỒ CHÍ MINH

TP. HỒ CHÍ MINH  
S.Đ.Đ.Đ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

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

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

	<b>Giá trị sổ sách</b>			
	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.682.105.565	-	970.575.310	-
Phải thu khách hàng	7.073.975.896	(6.315.985.218)	8.236.742.336	(6.457.161.469)
Trả trước cho người bán	3.892.432.571	(1.961.556.028)	3.901.545.571	(1.974.752.884)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.348.000.000	(6.064.288.190)	6.348.000.000	(6.134.417.001)
Phải thu khác	11.474.672.084	(236.896.348)	10.630.676.922	(236.246.172)
<b>Cộng</b>	<b>31.471.186.116</b>	<b>(14.578.725.784)</b>	<b>30.087.540.139</b>	<b>(14.802.577.526)</b>

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Giá trị sổ sách</b>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả cho người bán	9.289.119.892	9.392.493.462
Các khoản vay	4.900.000.000	8.600.000.000
Chi phí phải trả	2.084.230.226	29.751.868.236
Các khoản phải trả khác	29.865.716.616	6.807.635.796
<b>Cộng</b>	<b>46.139.066.734</b>	<b>54.551.997.494</b>

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 RIÊNG

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>44.045.716.334</b>	<b>2.093.350.400</b>	<b>46.139.066.734</b>
Các khoản vay	3.779.999.600	1.120.000.400	4.900.000.000
Phải trả người bán	9.289.119.892	-	9.289.119.892
Phải trả khác	28.892.366.616	973.350.000	29.865.716.616
Chi phí phải trả	2.084.230.226	-	2.084.230.226
<b>Số đầu năm</b>	<b>50.775.537.778</b>	<b>3.776.459.716</b>	<b>54.551.997.494</b>
Các khoản vay	8.600.000.000	-	8.600.000.000
Phải trả người bán	9.392.493.462	-	9.392.493.462
Phải trả khác	3.031.176.080	3.776.459.716	6.807.635.796
Chi phí phải trả	29.751.868.236	-	29.751.868.236

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 RIÊNG**

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

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 13.782.341.655 đồng, lỗ lũy kế là 41.833.958.200 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. Giá 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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



Huỳnh Đức Hùng

