



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: 063.3822243

* Fax: 0633.821433

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

* Website: dalatreal.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III Năm 2025

38

Đà Lạt, Tháng 10/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

TÀI SẢN	Mã	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		31,546,811,700	22,585,844,703
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7,898,547,829	3,453,334,867
1. Tiền	111		1,390,366,829	3,445,153,867
2. Các khoản tương đương tiền	112		6,508,181,000	8,181,000
			-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	500,000,000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4,685,099,211	1,081,023,624
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	12,075,209,669	9,107,467,428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	8,749,968,722	8,607,352,480
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2,014,535,978	1,520,818,874
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(18,154,615,158)	(18,154,615,158)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	-	-
			-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17,594,944,862	17,219,944,862
1. Hàng tồn kho	141		17,594,944,862	17,219,944,862
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		868,219,798	831,541,350
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	47,057,767	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		506,273,717	515,653,036
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	314,888,314	315,888,314
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		26,445,149,098	29,198,914,651
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3,000,000	3,000,000
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
II. Tài sản cố định	220		11,358,900,811	13,419,828,143
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7,806,836,758	9,785,157,959
- Nguyên giá	222		27,160,828,176	32,035,421,811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19,353,991,418)	(22,250,263,852)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3,552,064,053	3,634,670,184
- Nguyên giá	228		5,538,892,859	5,538,892,859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,986,828,806)	(1,904,222,675)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	14,701,649,594	15,322,732,484
- Nguyên giá	231		29,549,207,355	29,549,207,355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14,847,557,761)	(14,226,474,871)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	267,792,709	267,792,709
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		267,792,709	267,792,709
VI. Tài sản dài hạn khác	260		113,805,984	185,561,315
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	113,805,984	185,561,315
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		57,991,960,798	51,784,759,354

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		63,783,227,564	57,824,164,726
I. Nợ ngắn hạn	310		59,872,129,057	55,415,814,326
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	14,353,763,359	13,321,394,111
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3,205,381,377	1,416,688,605
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	756,899,708	437,938,117
4. Phải trả người lao động	314		82,634,401	157,713,474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	3,960,251,043	281,260,264
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2,439,923,900	2,108,207,461
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	29,429,217,669	30,830,545,917
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	5,644,057,600	4,330,724,000
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3,911,098,507	2,408,350,400
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	2,814,431,407	1,288,350,000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	1,096,667,100	1,120,000,400
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(5,791,266,766)	(6,039,405,372)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	(5,791,266,766)	(6,039,405,372)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45,000,000,000	45,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45,000,000,000	45,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,847,215,361	3,847,215,361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3,051,644,479	3,051,644,479
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		336,605,657	336,605,657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(58,026,732,263)	(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		248,138,606	10,672,776,840
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		57,991,960,798	51,784,759,354

Người lập biểu

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 9 năm 2025

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám Đốc



Phạm Văn Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Điện thoại: 0633 822 243 Fax: 0633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 03 năm 2025

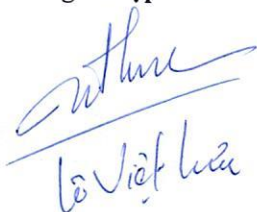
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2025

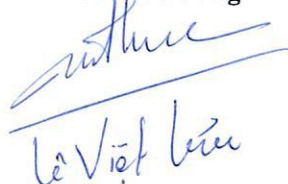
Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này Năm nay	Quý này Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	3,623,336,862	2,658,322,857	8,139,912,853	8,850,948,871
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV	10		3,623,336,862	2,658,322,857	8,139,912,853	8,850,948,871
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	1,049,506,374	1,314,830,258	2,990,639,147	4,350,566,763
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp D	20		2,573,830,488	1,343,492,599	5,149,273,706	4,500,382,108
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	40,784,316	23,319,009	77,025,473	25,237,785
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	415,806,743	1,217,782,937	1,299,429,910	3,652,962,225
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		415,806,743	1,217,782,937	1,299,429,910	3,652,962,225
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,198,402,692	838,421,897	3,763,390,827	2,392,758,738
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,000,405,369	-689,393,226	163,478,442	-1,520,101,070
11. Thu nhập khác	31	VI.27	1,029,617,845	151,329	1,570,149,594	1,534,364,983
12. Chi phí khác	32	VI.28	671,029,249	247,589,834	1,485,489,430	739,857,613
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		358,588,596	-247,438,505	84,660,164	794,507,370
14. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết	50		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		1,358,993,965	-936,831,731	248,138,606	-725,593,700
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.29	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.30	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		1,358,993,965	-936,831,731	248,138,606	-725,593,700
18.1.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số			-	-		
18.2.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông cty mẹ			1,358,993,965	-936,831,731	248,138,606	-725,593,700
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			302	(208)	55	(161)

Người lập biểu


Lê Việt Lưu

Kế toán trưởng


Lê Việt Lưu

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 10 năm 2025

P. Tổng Giám đốc



Phạm Văn Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Điện thoại: 0633 822 243 Fax: 0633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
1	2	3		
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		8,561,029,600	5,646,256,762
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1,962,585,599)	(511,573,651)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,937,451,073)	(1,084,448,993)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(105,299,508)	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		30,508,168,392	9,475,648,840
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(31,747,593,631)	(14,070,117,385)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3,316,268,181	(544,234,427)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
khác	21		-	(27,572,762)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH	22		-	-
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		76,448,253	24,565,147
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		76,448,253	(3,007,615)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả 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	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3,500,000,000)	(6,397,112)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(209,999,700)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1,290,000,300	(6,397,112)
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		4,682,716,734	(553,639,154)
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3,215,831,095	1,947,445,522
- 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	7,898,547,829	1,393,806,368

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lâm Đồng, ngày 20 tháng 10 năm 2025

P. Tổng Giám đốc

Phạm Văn Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Điện thoại: 0633 822 242 - Fax: 0633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 03 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.

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

01-Tiền	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tiền mặt	9,665,697	19,791,057
- Tiền gửi ngân hàng	1,380,701,132	3,425,362,810
- Các khoản tương đương tiền	6,508,181,000	8,181,000
Cộng	7,898,547,829	3,453,334,867
02-Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Đầu tư ngắn hạn khác	500,000,000	
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Cộng	500,000,000	0
03-Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Phải thu khách hàng	12,075,209,669	9,107,467,428
- Trả trước cho người bán	8,749,968,722	8,607,352,480
- Phải thu khác	1,827,914,559	1,458,733,455
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-18,154,615,158	-18,154,615,158
Cộng	4,498,477,792	1,018,938,205
04-Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- 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	-	-
Cộng	17,594,944,862	17,219,944,862
05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	506,273,717	515,653,036
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	314,888,314	315,888,314
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	821,162,031	831,541,350
06-Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	186,621,419	62,085,419
- Chi phí trả trước ngắn hạn	47,057,767	0
Cộng	233,679,186	62,085,419
07-Các khoản phải thu dài hạn		

08- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện VT	Thiết bị, DC quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
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						-
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán		4,874,593,635				4,874,593,635
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	10,779,504,002	13,354,682,595	2,745,779,152	280,862,427	-	27,160,828,176
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
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	250,871,011	718,032,120	198,829,431			1,167,732,562
- Tăng khác		-	-			-
- Thanh lý, nhượng bán		4,064,004,996	0			4,064,004,996
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	6,746,363,357	11,480,912,157	845,853,477	280,862,427	-	19,353,991,418
3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu năm	4,284,011,656	3,402,391,197	2,098,755,106	-	-	9,785,157,959
- Tại ngày cuối kỳ	4,033,140,645	1,873,770,438	1,899,925,675	-	-	7,806,836,758

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
1. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
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
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,438,075,905		141,958,364		324,188,406	1,904,222,675
- Khấu hao trong kỳ	67,409,802				15,196,329	82,606,131
- Thanh lý, nhượng bán	-				-	-
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	1,505,485,707	-	141,958,364	-	339,384,735	1,986,828,806
3. Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày đầu năm	2,966,031,595	-	-	-	668,638,589	3,634,670,184
- Tại ngày cuối kỳ	2,898,621,793	-	-	-	653,442,260	3,552,064,053

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
1. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
- 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
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	9,764,595,842	4,461,879,029	14,226,474,871
- Tăng trong kỳ	413,708,049	207,374,841	621,082,890
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	10,178,303,891	4,669,253,870	14,847,557,761
3. Giá trị còn lại của BĐSĐT			
- Tại ngày đầu năm	6,501,979,401	8,820,753,083	15,322,732,484
- Tại ngày cuối kỳ	6,088,271,352	8,613,378,242	14,701,649,594



	Cuối kỳ	Đầu kỳ
13- Đầu tư tài chính dài hạn	6,267,792,709	6,267,792,709
13.1-Đầu tư vào công ty con	6,000,000,000	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	2,000,000,000
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (29%)	267,792,709	267,792,709
14- Tài sản dài hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
-Chi phí trả trước dài hạn	113,805,984	185,561,315
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	803,000,000	803,000,000
Cộng	916,805,984	988,561,315
15- Nợ ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	5,644,057,600	4,330,724,000
15.2- Phải trả người bán	14,353,763,359	13,321,394,111
15.3- Người mua trả trước	3,205,381,377	1,416,688,605
15.4- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	756,899,708	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	82,634,401	157,713,474
15.6- Chi phí Phải trả	3,960,251,043	2,812,602,641
15.7-Các khoản phải trả khác	29,429,217,669	30,830,545,917
15.8- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2,439,923,900	2,108,207,461
Cộng nợ ngắn hạn	59,872,129,057	55,415,814,326
16- Nợ dài hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
16.1- Vay và nợ dài hạn	1,096,667,100	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	2,814,431,407	1,288,350,000
Cộng nợ dài hạn	3,911,098,507	2,408,350,400

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	3,051,644,479	336,605,657		-58,274,870,869
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong năm						248,138,606
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	3,051,644,479	336,605,657	0	-58,026,732,263

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 : 10.000đồng/ 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 cấp dịch vụ

Cộng

Cuối kỳ	Đầu kỳ
45,000,000,000	45,000,000,000
45,000,000,000	45,000,000,000

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
3,051,644,479	3,051,644,479
336,605,657	336,605,657

quý 3 năm 2025	quý 3 năm 2024
3,623,336,862	2,658,322,857
3,623,336,862	2,658,322,857

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 3 năm 2025	quý 3 năm 2024
3,623,336,862	2,658,322,857
3,623,336,862	2,658,322,857
quý 3 năm 2025	quý 3 năm 2024
1,049,506,374	1,314,830,258
1,049,506,374	1,314,830,258
quý 3 năm 2025	quý 3 năm 2024
40,784,316	23,319,009
40,784,316	23,319,009
quý 3 năm 2025	quý 3 năm 2024
415,806,743	1,217,782,937
415,806,743	1,217,782,937
-	0
1,198,402,692	838,421,897
1,029,617,845	151,329
671,029,249	247,589,834

Người lập biểu

[Signature]
Lê Việt Hùng

Kế toán trưởng

[Signature]
Lê Việt Hùng

Ngày 20 tháng 10 năm 2025

Phụ tổng Giám Đốc



Phạm Văn Dương

