CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
DN: C=VN, S=Lâm Đồng, L=Số 8 đường Phạm Ngũ Lão - Phường 3 - Thành phố Đà Lạt - Lâm Đồng., O=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:5800075878
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-03-30 16:30:48
Foxit Reader Version: 9.7.1

• Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 90 /CTDVĐTĐL	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Xuân Hương-Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại Điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ Phần Dịch vụ Đô Thị Đà Lạt thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: DUS
- Địa chỉ: 08 Phạm Ngũ Lão – Phường Xuân Hương - Đà Lạt
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0263.3832920 Fax:
- Email: ketoandothidalat@gmail.com
- Website: http://dothidalat.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/03/2026 tại đường dẫn: http://dothidalat.com.vn/quan-he-co-dong

Tài liệu đính kèm:
- BCTC năm 2025 đã được kiểm toán
- Văn bản giải trình số 89 ngày 30/03/2026

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

M.S.D.N: 5800075878 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
TỈNH LÂM ĐỒNG

Phạm Văn Tuyên

RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Tuyên	Chủ tịch
Ông Lê Quang Thanh Liêm	Thành viên
Ông Phạm Tuấn Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Võ Lê Huy	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Bà Trần Thị Nam Hải	Trưởng ban
Ông Trần Quang Thắng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Lê Quang Thanh Liêm	Giám đốc
Ông Phạm Tuấn Sơn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối bị âm với số tiền 28.716.631.128 VND, và tại ngày đó nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 45.506.437.861 VND. Đồng thời, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 bị âm 2.569.955.065 VND. Việc điều chỉnh tiền thuê đất Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố Đà Lạt đã tác động tiêu cực đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động kinh doanh có lãi trong tương lai.

Ngày 28 tháng 03 năm 2025, Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 646/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 2245/QĐ-UBND đã được ban hành vào ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Uỷ ban Nhân dân tỉnh. Theo đó, các cơ quan ban ngành sẽ kiểm tra, rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sử dụng đất khu vực Vườn hoa thành phố của Công ty từ năm 2008 đến nay. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với các cơ quan ban ngành về vấn đề nêu trên và sẽ xử lý kịp thời các số liệu kế toán có liên quan ngay khi có quyết định điều chỉnh chính thức của cơ quan Nhà nước. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 5800075878 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
TỈNH LÂM ĐỒNG

Lê Quang Thanh Liêm
Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

RSM Việt Nam
Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

Số: 484/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2026 từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network.
Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right.
The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Vấn đề tiền thuê đất bổ sung tại Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố

Như được trình bày tại Mục 4.11 và Mục 5.2 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, vào ngày 28/03/2025, Uỷ ban Nhân dân ("UBND") tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 646/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 2245/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh. Theo Quyết định này, UBND tỉnh giao nhiệm vụ cho các cơ quan ban ngành kiểm tra, rà soát lại đơn giá tiền thuê đất bổ sung tại Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố theo Quyết định số 2245/QĐ-UBND, là cơ sở mà Công ty đã ghi nhận vào báo cáo tài chính các năm 2023, 2024 và 2025.

Theo đó, tại ngày 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận các khoản chi phí tiền thuê đất bổ sung như sau:

- Tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá áp dụng cho giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2022, với giá trị còn lại chưa phân bổ tại ngày 31/12/2025 là 48.718.660.525 VND;
- Tiền thuê đất bổ sung cho các năm 2023, 2024, 2025 đã được ghi nhận vào chi phí năm 2023, 2024, 2025 lần lượt là 23.180.368.190 VND, 33.114.811.700 VND và 13.245.924.680 VND.

Do đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, quá trình rà soát và xác định lại đơn giá tiền thuê đất bổ sung của các cơ quan chức năng vẫn chưa hoàn tất, đồng thời Công ty chưa cung cấp được các căn cứ pháp lý đầy đủ có liên quan, nên với các thông tin và tài liệu hiện có, chúng tôi không thể xác định liệu các khoản chi phí và số dư tiền thuê đất bổ sung nêu trên có cần được điều chỉnh hay không.

Vấn đề chi phí tiền lương

Như được trình bày tại Mục 4.14 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận chi phí lương thấp hơn tiền lương thực chi, dẫn đến khoản mục "Phải trả người lao động" trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 bị âm 10.814.304.999 VND, bao gồm phần chi phí tiền lương chưa được ghi nhận đầy đủ phát sinh trong năm 2024 và năm 2025.

Việc Công ty ghi nhận chi phí lương vào kết quả hoạt động kinh doanh như trên chưa phản ánh đầy đủ theo chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam. Nếu khoản chi phí lương này được ghi nhận đầy đủ thì:

- Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024: Tổng Khoản mục "Giá vốn hàng bán" và "Chi phí quản lý doanh nghiệp" sẽ tăng thêm 6.229.308.447 VND và khoản mục "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ giảm đi tương ứng 6.229.308.447 VND;
- Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025: Tổng Khoản mục "Giá vốn hàng bán" và "Chi phí quản lý doanh nghiệp" sẽ tăng thêm 4.584.996.552 VND và khoản mục "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ giảm đi tương ứng 4.584.996.552 VND;
- Trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025: Khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi tương ứng 10.814.304.999 VND;

Ngoài ra, đến ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, Công ty vẫn chưa được Sở Nội vụ tỉnh Lâm Đồng phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2023, năm 2024 và năm 2025. Với những tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Giả định hoạt động liên tục

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Mục 2.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bị âm với số tiền là 28.716.631.128 VND, và tại ngày đó, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 45.506.437.861 VND. Đồng thời, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 bị âm 2.569.955.065 VND. Những điều kiện này 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.

Doanh thu, giá vốn dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị

Chúng tôi cũng muốn lưu ý người đọc đến các Mục 4.7, 5.1 và 5.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty chưa ghi nhận doanh thu, giá vốn dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị trong 06 tháng cuối năm 2025 do Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng chưa ban hành chủ trương cho phép thanh toán đối với khối lượng đã thực hiện.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302361789 - C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0172-2023-026-1

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**71.739.062.433**	**68.130.016.047**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**20.283.079.491**	**4.980.573.762**
1. Tiền	111		4.958.079.491	380.573.762
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.325.000.000	4.600.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**10.082.487.890**	**27.225.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	10.082.487.890	27.225.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**8.826.990.590**	**31.332.672.277**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	3.666.433.087	28.604.519.439
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	3.460.958.579	1.029.371.302
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.363.420.591	3.362.603.203
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.663.821.667)	(1.663.821.667)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**29.419.612.664**	**1.639.085.960**
1. Hàng tồn kho	141	4.7	29.419.612.664	1.639.085.960
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.126.891.798**	**2.952.684.048**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		476.365.000	487.995.150
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.650.526.798	2.464.688.898
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**85.453.865.720**	**93.418.667.537**
I. Tài sản cố định	**220**		**26.385.737.187**	**31.981.891.143**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	26.319.737.179	31.892.057.786
Nguyên giá	222		94.272.471.754	93.437.566.475
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(67.952.734.575)	(61.545.508.689)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	66.000.008	89.833.357
Nguyên giá	228		461.000.000	461.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(394.999.992)	(371.166.643)
II. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**4.155.132.836**	**4.089.905.059**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	4.155.132.836	4.089.905.059
III. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**608.015.024**	**608.015.024**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh	252		1.388.342.240	1.388.342.240
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(780.327.216)	(780.327.216)
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**54.304.980.673**	**56.738.856.311**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	54.148.915.230	56.582.790.868
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		156.065.443	156.065.443
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**157.192.928.153**	**161.548.683.584**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**117.245.500.294**	**114.752.753.596**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**117.245.500.294**	**114.752.753.596**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	2.795.177.719	7.659.908.675
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		162.733.852	165.031.533
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	123.557.035.623	111.511.979.346
4. Phải trả người lao động	314	4.14	(10.814.304.999)	(6.229.308.447)
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	50.759.090
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	1.364.049.245	1.419.655.293
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		161.228.530	147.299.782
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19.580.324	27.428.324
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**39.947.427.859**	**46.795.929.988**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.16	**39.933.827.859**	**46.782.329.988**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		56.143.000.000	56.143.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		56.143.000.000	56.143.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(131.000.000)	(131.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.638.458.987	12.638.458.987
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(28.716.631.128)	(21.868.128.999)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(21.868.128.999)	(2.672.803.449)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(6.848.502.129)	(19.195.325.550)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**13.600.000**	**13.600.000**
1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		13.600.000	13.600.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**157.192.928.153**	**161.548.683.584**

M.S.D.N: 5800075878 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT TỈNH LÂM ĐỒNG

Lê Quang Thanh Liêm	**Đặng Quỳnh Như**	**Đào Thị Nhung**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	110.271.192.038	171.798.178.682
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	189.141.948
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		110.271.192.038	171.609.036.734
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	107.322.783.855	181.409.735.970
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.948.408.183	(9.800.699.236)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.732.164.490	1.010.816.392
7. Chi phí bán hàng	25		1.076.227.250	828.615.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	10.554.738.640	9.653.199.932
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.950.393.217)	(19.271.697.776)
10. Thu nhập khác	31		109.948.066	359.307.562
11. Chi phí khác	32		8.056.978	282.935.336
12. Lợi nhuận khác	40		101.891.088	76.372.226
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(6.848.502.129)	(19.195.325.550)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(6.848.502.129)	(19.195.325.550)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.16.3	(1.223)	(3.427)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.16.3	(1.223)	(3.427)

M.S.D.N: 5800075878 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT TỈNH LÂM ĐỒNG

Lê Quang Thanh Liêm	**Đặng Quỳnh Như**	**Đào Thị Nhung**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(6.848.502.129)**	**(19.195.325.550)**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ	02	5.5	6.821.968.326	7.609.324.724
Các khoản dự phòng	03		13.928.748	25.662.839
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.807.561.119)	(1.201.566.932)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**(1.820.166.174)**	**(12.761.904.919)**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.115.276.260	9.592.829.020
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(27.780.526.704)	600.206.187
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.477.803.765	18.900.474.327
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.445.505.788	3.479.474.261
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.300.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.678.776.640	1.099.682.560
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.686.624.640)	(2.889.007.714)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(2.569.955.065)**	**16.721.753.722**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.291.042.592)	(3.123.333.333)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		84.259.259	256.606.962
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(20.082.487.890)	(35.225.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		37.225.000.000	10.390.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.936.732.017	646.087.091
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**17.872.460.794**	**(27.055.639.280)**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**-**	**-**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**15.302.505.729**	**(10.333.885.558)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.980.573.762	15.314.459.320
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**20.283.079.491**	**4.980.573.762**

M.S.D.N: 5800075078 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
TỈNH LÂM ĐỒNG

Lê Quang Thanh Liêm	**Đặng Quỳnh Như**	**Đào Thị Nhung**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Thành phố Đà Lạt, một doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, được thành lập theo:

- Quyết định số 1401/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2010 của Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Ngày 30 tháng 06 năm 2015, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt theo Quyết định số 776/QĐ-UBND ngày 30 tháng 03 năm 2015 của Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800075878 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 04 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 03 tháng 06 năm 2021.

Ngày 23 tháng 12 năm 2019, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 864/QĐ-SGDHN chấp thuận cho Công ty được đăng ký giao dịch cổ phiếu với mã chứng khoán là DUS.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 56.143.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng	41.426.000.000	73,79	41.426.000.000	73,79
Công ty Cổ phần Du lịch Lâm Đồng	8.250.000.000	14,69	8.250.000.000	14,69
Các đối tượng góp vốn khác	6.467.000.000	11,52	6.467.000.000	11,52
Cộng	**56.143.000.000**	**100,00**	**56.143.000.000**	**100,00**

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 8 Phạm Ngũ Lão, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 407 (31/12/2024: 431).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ công ích.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác thải y tế;
- Quản lý, bảo vệ và vận hành hệ thống điện chiếu sáng công cộng đô thị;
- Quản lý, bảo vệ chăm sóc cây hoa, cây xanh công viên;
- Duy tu, sửa chữa nâng cấp đường đô thị;

- Quản lý, bảo vệ hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quản lý nghĩa trang và dịch vụ tang lễ;
- Các dịch vụ kinh doanh về vệ sinh môi trường, trồng chăm sóc, kinh doanh hoa, cây cảnh, cây xanh đường phố, công viên;
- Khảo sát, tư vấn, thiết kế và thi công công trình dân dụng, giao thông, thoát nước, hệ thống chiếu sáng, công viên cây xanh, kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Giám sát thi công, quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ bản;
- Khai thác và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, cho thuê mặt bằng kinh doanh, bãi giữ xe;
- Tổ chức sự kiện.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối bị âm với số tiền là 28.716.631.128 VND, và tại ngày đó, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 45.506.437.861 VND. Đồng thời, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 bị âm 2.569.955.065 VND. Thêm vào đó, việc Nhà nước điều chỉnh tăng tiền thuê đất Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố Đà Lạt đã tác động tiêu cực đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động kinh doanh có lãi trong tương lai.

Ngày 28/03/2025, Uỷ ban Nhân dân tỉnh ("UBND") Lâm Đồng ban hành Quyết định số 646/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 2245/QĐ-UBND đã được ban hành vào ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh. Theo đó, các cơ quan ban ngành sẽ kiểm tra, rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sử dụng đất khu vực Vườn hoa thành phố của Công ty từ năm 2008 đến nay. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với các cơ quan ban ngành về vấn đề nêu trên và sẽ xử lý kịp thời các số liệu kế toán có liên quan ngay khi có quyết định điều chỉnh chính thức của cơ quan Nhà nước. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán Số 24 - "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có).

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 40 năm
▪ Máy móc thiết bị	5 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	5 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
▪ Khác	05 - 06 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (05 năm).

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến tiền thuê đất của Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố, chi phí sửa chữa, chỉnh trang vườn hoa, ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.10. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.11. Nguồn 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.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trự theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.12. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.13. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.14. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; cho phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.15. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

▪ Dịch vụ tang lễ; chăm sóc cây hoa, cây xanh công viên; chiếu sáng công cộng	Không chịu thuế
▪ Thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác thải y tế; dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, cho thuê mặt bằng kinh doanh; đầu tư xây dựng cơ bản và các dịch vụ khác	10%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

3.16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	17.073.428	10.510.284
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.941.006.063	370.063.478
Các khoản tương đương tiền (*)	15.325.000.000	4.600.000.000
Cộng	**20.283.079.491**	**4.980.573.762**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại ngày 31/12/2025 với lãi suất từ 1,60% đến 4,30%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 06 tháng tại ngày 31/12/2025 với lãi suất từ 4,20% đến 4,40%/năm.

Đầu tư vào công ty liên doanh là khoản đầu tư góp vốn vào Trung tâm Vui chơi Giải trí Đà Lạt với tỷ lệ vốn góp là 20%, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	1.388.342.240	1.388.342.240
Dự phòng	(780.327.216)	(780.327.216)

Ngày 01 tháng 10 năm 2013, Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 1964/QĐ-UBND về việc chấm dứt hoạt động của Trung tâm Vui chơi Giải trí Đà Lạt. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty và bên đầu tư đang thực hiện các thủ tục thanh lý dự án đầu tư và giải thể Khu vui chơi, giải trí Đà Lạt.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Đà Lạt	552.574.444	-
Kho bạc nhà nước tỉnh Lâm Đồng	540.566.077	1.210.464.077
Văn phòng tỉnh ủy Lâm Đồng	438.831.000	12.010.000
Các khách hàng khác (*)	2.134.461.566	27.382.045.362
Cộng	**3.666.433.087**	**28.604.519.439**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn - TNHH MTV	2.214.000.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	1.246.958.579	1.029.371.302
Cộng	**3.460.958.579**	**1.029.371.302**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu từ Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng - Xem thêm Mục 7 (*)	2.033.518.434	-	2.033.518.434	-
Phải thu từ bên liên quan - Xem thêm Mục 7	23.826.000	-	23.826.000	-
Lãi dự thu	240.927.363	-	453.241.301	-
Tạm ứng	702.011.142	(297.499.826)	489.699.826	(297.499.826)
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	14.720.000	-
Phải thu khác	358.137.652	(32.227.916)	347.597.642	(32.227.916)
Cộng	**3.363.420.591**	**(329.727.742)**	**3.362.603.203**	**(329.727.742)**

(*) Khoản phải thu này liên quan đến tiền thuê đất Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố Đà Lạt trong giai đoạn từ ngày 01/01/2008 đến tháng 06/2015.

Căn cứ Tờ trình số 86/2021/TT-NĐD ngày 08/04/2021 của Người đại diện phần vốn Nhà nước tại Công ty, Công văn số 773/STC-ĐT ngày 16/04/2021 của Sở Tài chính và Công văn số 4461/UBND-TH3 ngày 01/07/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì khoản phải thu này sẽ được cấn trừ vào phần cổ tức chi trả cho phần vốn Nhà nước trong ba năm tài chính 2021, 2022 và 2023 với số tiền cấn trừ mỗi năm là 2.033.518.433 VND.

Tại ngày 31/12/2025, giá trị còn lại của khoản phải thu phản ánh phần giá trị chưa được cấn trừ vào cổ tức của năm tài chính 2023, do tại thời điểm này Công ty chưa phát sinh nghĩa vụ chi trả cổ tức cho phần vốn Nhà nước để thực hiện việc cấn trừ.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	1.663.821.667	-	1.663.821.667	-

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Khai thác Chế biến Lâm sản	170.573.500	-	Trên 10 năm	170.573.500	-	Trên 10 năm
Các đối tượng khác	1.493.248.167	-	Trên 10 năm	1.493.248.167	-	Trên 10 năm
Cộng	**1.663.821.667**	**-**		**1.663.821.667**	**-**	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	684.064.895	-	579.780.230	-
Công cụ, dụng cụ	455.684.075	-	1.059.305.730	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	28.279.863.694	-	-	-
Dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị (*)	*27.837.376.980*	-	-	-
Khác	*442.486.714*	-	-	-
Cộng	**29.419.612.664**	**-**	**1.639.085.960**	**-**

(*) Là các chi phí thực hiện công tác thu gom rác thải, chăm sóc cây xanh trong 06 tháng cuối năm 2025 - Xem thêm Mục 5.2. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa ghi nhận giá vốn đối với phần chi phí này do Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng chưa ban hành chủ trương cho phép thanh toán đối với khối lượng đã thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	30.307.350.280	13.825.424.118	47.703.784.435	530.033.000	1.070.974.642	93.437.566.475
Mua trong năm	-	75.000.000	1.150.814.815	-	-	1.225.814.815
Thanh lý, nhượng bán		-	(390.909.091)	-	-	(390.909.091)
Tăng (giảm) khác	-	(447)	2	-	-	(445)
Tại ngày 31/12/2025	**30.307.350.280**	**13.900.423.671**	**48.463.690.161**	**530.033.000**	**1.070.974.642**	**94.272.471.754**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	20.522.781.300	8.563.547.785	31.271.083.406	291.466.329	896.629.869	61.545.508.689
Khấu hao trong năm	2.098.806.411	914.322.667	3.689.011.659	62.318.676	33.675.564	6.798.134.977
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(390.909.091)	-	-	(390.909.091)
Tại ngày 31/12/2025	**22.621.587.711**	**9.477.870.452**	**34.569.185.974**	**353.785.005**	**930.305.433**	**67.952.734.575**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	9.784.568.980	5.261.876.333	16.432.701.029	238.566.671	174.344.773	31.892.057.786
Tại ngày 31/12/2025	**7.685.762.569**	**4.422.553.219**	**13.894.504.187**	**176.247.995**	**140.669.209**	**26.319.737.179**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 36.863.355.854 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	461.000.000
Tại ngày 31/12/2025	**461.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	371.166.643
Khấu hao trong năm	23.833.349
Tại ngày 31/12/2025	**394.999.992**
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	89.833.357
Tại ngày 31/12/2025	**66.000.008**

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 351.000.000 VND.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Mua sắm tài sản	112.962.962	47.735.185
Xây dựng cơ bản công trình phân lô nghĩa trang Xuân Thành (*)	3.935.355.985	3.935.355.985
Xây dựng cơ bản công trình khối nhà làm việc tại văn phòng Công ty	106.813.889	106.813.889
Cộng	**4.155.132.836**	**4.089.905.059**

(*) Công trình xây dựng nghĩa trang Xuân Thành, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt được Uỷ ban Nhân dân thành phố Đà Lạt phê duyệt tại Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2022. Tại ngày báo cáo, công trình đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng, đang chờ các cơ quan liên quan hướng dẫn làm hồ sơ thủ tục trình phê duyệt quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền thuê đất tại Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố (*)	53.526.776.427	55.432.525.689
Giai đoạn từ năm 2008 đến năm 2019	*4.808.115.902*	*4.973.913.003*
Giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2022	*48.718.660.525*	*50.458.612.687*
Các khoản khác	622.138.803	1.150.265.179
Cộng	**54.148.915.230**	**56.582.790.868**

(*) Công ty ghi nhận tiền thuê đất tại Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố theo Quyết định số 2245/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng và thực hiện phân bổ tiền thuê đất này áp dụng theo quy định tại Văn bản số 156/CT-TTKT2 ngày 20/01/2021 của Cục thuế tỉnh Lâm Đồng và Biên bản Kiểm toán Nhà nước ngày 29/06/2021, cụ thể như sau:

- Tiền thuê đất truy thu còn lại của giai đoạn 2008 - 2019: được phân bổ trong 30 năm, tính từ năm 2025 đến năm 2054;
- Tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới còn lại của giai đoạn 2020 - 2022: được phân bổ trong 30 năm, tính từ năm 2025 đến năm 2054.

Ngày 28/03/2025, Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 646/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 2245/QĐ-UBND đã được ban hành vào ngày 08/10/2020 của Uỷ ban Nhân dân tỉnh. Theo nội dung điều chỉnh, các cơ quan ban ngành sẽ kiểm tra, rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sử dụng đất khu vực Vườn hoa thành phố của Công ty từ năm 2008 đến nay.

Đến ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với các cơ quan ban ngành về vấn đề nêu trên và sẽ xử lý kịp thời các số liệu kế toán có liên quan ngay khi có quyết định điều chỉnh chính thức của cơ quan Nhà nước.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng	1.031.655.250	1.031.655.250	-	-
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	1.763.522.469	1.763.522.469	7.659.908.675	7.659.908.675
Cộng	**2.795.177.719**	**2.795.177.719**	**7.659.908.675**	**7.659.908.675**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản phải trả cho các nhà cung cấp khác nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong kỳ VND			Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số được giảm	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	212.509.474	-	5.189.300.957	(6.602.678.834)	-	-	1.200.868.403
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.300.000.000	-	-	-	-	2.300.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	138.017.324	-	49.620.409	(22.948.835)	-	164.688.898	-
Tiền thuê đất (*)	-	123.479.621.581	59.781.066.500	(10.666.501.920)	(35.868.639.900)	-	110.233.696.901
Các loại thuế khác	-	-	329.631.603	(329.631.603)	-	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	77.414.042	4.000.000	(4.000.000)	-	-	77.414.042
Cộng	**2.650.526.798**	**123.557.035.623**	**65.353.619.469**	**(17.625.761.192)**	**(35.868.639.900)**	**2.464.688.898**	**111.511.979.346**

(*) Công ty ghi nhận giảm 30% tiền thuê đất năm 2024 theo Quyết định số 1088/QĐ-CCTKV13 ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Chi cục thuế khu vực XIII và giảm 30% tiền thuê đất năm 2025 theo Quyết định số 1423/QĐ-LDO ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Thuế tỉnh Lâm Đồng. Trong đó, số tiền thuê đất phải nộp của Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố ghi nhận trong năm 2025 được chi tiết như sau:

	Năm 2025 VND
Tiền thuê đất phải nộp năm 2025	41.402.166.400
Số tiền thuê đất được giảm năm 2024	(12.420.649.920)
Số tiền thuê đất được giảm năm 2025	(12.420.649.920)
Cộng	**16.560.866.560**

Đến ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang chờ kết luận chính thức từ các cơ quan ban ngành liên quan đến kiến nghị về khoản tiền thuê đất tại Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố - Xem thêm Mục 4.11.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Phải trả người lao động

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư tại ngày 01/01	(6.229.308.447)	1.056.392.604
Chi phí lương phát sinh trong năm (*)	52.394.553.852	52.454.155.423
Chi lương trong năm	(56.979.550.404)	(59.739.856.474)
Số dư tại ngày 31/12	**(10.814.304.999)**	**(6.229.308.447)**

Ngày 31/07/2025, Sở Nội vụ gửi Công văn số 387/SNV-LĐVL&TN đến Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc báo cáo tình hình tiền lương thực hiện năm 2023, 2024 và kế hoạch năm 2024, 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt. Theo đó, Sở Nội vụ đề nghị Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét sớm có kết luận về kiến nghị tiền thuê đất Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố để Sở Nội vụ có cơ sở tham mưu theo quy định.

(*) Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty chưa được Sở Nội vụ tỉnh Lâm Đồng phê duyệt quỹ lương năm 2023, năm 2024 và năm 2025. Theo đó, quỹ lương năm 2023, năm 2024 và năm 2025 đang được ước tính dựa trên quỹ lương thực hiện năm 2022 và kế hoạch năm 2023.

4.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	809.957.845	809.957.845
Nhận ký quỹ, ký cược	406.000.000	456.000.000
Các khoản phải trả khác	148.091.400	153.697.448
Cộng	**1.364.049.245**	**1.419.655.293**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	56.143.000.000	(131.000.000)	12.638.458.987	(2.672.803.449)	65.977.655.538
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(19.195.325.550)	(19.195.325.550)
Tại ngày 01/01/2025	56.143.000.000	(131.000.000)	12.638.458.987	(21.868.128.999)	46.782.329.988
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(6.848.502.129)	(6.848.502.129)
Tại ngày 31/12/2025	**56.143.000.000**	**(131.000.000)**	**12.638.458.987**	**(28.716.631.128)**	**39.933.827.859**

4.16.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	5.614.300	5.614.300
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	5.614.300	5.614.300
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(13.100)	(13.100)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	5.601.200	5.601.200

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi/(lỗ) sau thuế của cổ đông của Công ty	(6.848.502.129)	(19.195.325.550)
Lãi/(lỗ) sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	(6.848.502.129)	(19.195.325.550)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	5.601.200	5.601.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(1.223)**	**(3.427)**

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu dịch vụ công ích Vệ sinh môi trường	51.655.042.426	72.147.750.289
Doanh thu dịch vụ công ích Chăm sóc hoa, cây xanh đường phố	14.147.321.000	31.316.390.809
Doanh thu dịch vụ công ích Duy tu, sửa chữa hệ thống giao thông đường bộ	4.298.704.110	4.185.972.651
Doanh thu dịch vụ kinh doanh vườn hoa thành phố	20.684.133.297	28.072.997.838
Doanh thu khác	19.485.991.205	36.075.067.095
Cộng	**110.271.192.038**	**171.798.178.682**

Trong 06 tháng cuối năm 2025, Công ty chưa ghi nhận doanh thu dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị do Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng chưa ban hành chủ trương cho phép thanh toán đối với khối lượng đã thực hiện. Do đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm hơn 35% so với năm trước.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn dịch vụ công ích Vệ sinh môi trường	29.873.896.088	48.020.915.336
Giá vốn dịch vụ công ích Chăm sóc hoa, cây xanh đường phố	8.071.127.568	15.381.055.228
Giá vốn dịch vụ công ích Duy tu, sửa chữa hệ thống giao thông đường bộ	3.807.603.556	3.115.889.166
Giá vốn dịch vụ kinh doanh vườn hoa thành phố (*)	42.702.715.305	83.803.878.495
Giá vốn khác	22.867.441.338	31.087.997.745
Cộng	**107.322.783.855**	**181.409.735.970**

(*) Trong đó, tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới của Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố được ghi nhận vào chi phí năm 2024 và năm 2025 lần lượt là 33.114.811.700 VND và 13.245.924.680 VND.

Giá vốn hàng bán năm 2025 giảm hơn 40% so với năm 2024 là do:

- Trong năm 2025, Công ty ghi nhận giảm tiền thuê đất của năm 2024 theo Quyết định số 1088/QĐ-CCTKV13 ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Chi cục thuế khu vực XIII và tiền thuê đất của năm 2025 theo Quyết định số 1423/QĐ-LDO ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Thuế tỉnh Lâm Đồng với tổng số tiền thuê đất được giảm là 35.868.639.900 VND.
- Ngoài ra, Công ty chưa ghi nhận giá vốn dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị trong 06 tháng cuối năm 2025 với số tiền là 27.837.376.980 - Xem thêm Mục 4.7, do Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng chưa ban hành chủ trương cho phép thanh toán đối với khối lượng đã thực hiện.

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	1.732.164.490	1.010.816.392

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.722.236.699	4.088.489.514
Chi phí đồ dùng văn phòng	35.996.418	29.609.318
Chi phí khấu hao tài sản cố định	305.871.253	365.846.084
Chi phí dịch vụ mua ngoài	580.900.118	900.159.145
Chi phí bằng tiền khác	4.909.734.152	4.269.095.871
Cộng	**10.554.738.640**	**9.653.199.932**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.148.450.309	31.319.505.920
Chi phí nhân công	60.080.109.390	59.968.708.135
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.821.968.326	7.609.324.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.557.352.442	66.473.482.490
Chi phí khác bằng tiền	18.625.732.972	25.460.547.117
Cộng	**147.233.613.439**	**190.831.568.386**

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	(6.848.502.129)	(19.195.325.550)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	839.021.994	277.845.041
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(6.009.480.135)	(18.917.480.509)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**-**

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa có đầy đủ bằng chứng chắc chắn về việc có lợi nhuận tính thuế thu nhập trong tương lai. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và chi phí thuế TNDN hoãn lại đối với giá trị được khấu trừ của khoản lỗ tính thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực dịch vụ công ích;
- Lĩnh vực dịch vụ vườn hoa thành phố;
- Các lĩnh vực khác.

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

ĐVT: triệu đồng

	Lĩnh vực dịch vụ công ích		Lĩnh vực dịch vụ vườn hoa thành phố		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu thuần	70.101	110.234	20.684	28.073	19.486	33.302	110.271	171.609
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	28.348	42.389	(22.019)	(55.731)	(3.381)	3.541	2.948	(9.801)
Chi phí không phân bổ							(11.631)	(10.481)
Thu nhập tài chính							1.732	1.011
Lợi nhuận khác							102	76
Lợi nhuận trước thuế							(6.849)	(19.195)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							-	-
Lợi nhuận sau thuế							**(6.849)**	**(19.195)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

ĐVT: triệu đồng

	Lĩnh vực dịch vụ công ích	Lĩnh vực dịch vụ vườn hoa thành phố	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng	
				Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản không phân bổ				157.193	161.549
Nợ phải trả không phân bổ				117.246	114.753

	Lĩnh vực dịch vụ công ích	Lĩnh vực dịch vụ vườn hoa thành phố	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng	
				Năm 2025	Năm 2024
Chi phí mua sắm tài sản				(1.291)	(3.123)
Chi phí khấu hao				6.822	7.609

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại tỉnh Lâm Đồng, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng	Chủ sở hữu
2. Trung tâm vui chơi Giải trí Đà Lạt	Công ty liên doanh
3. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Uỷ ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng	2.033.518.434	2.033.518.434
Trung tâm vui chơi Giải trí Đà Lạt	23.826.000	23.826.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.5	**2.057.344.434**	**2.057.344.434**
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.15:		
Trung tâm vui chơi Giải trí Đà Lạt	(809.957.845)	(809.957.845)

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phạm Văn Tuyên	Chủ tịch Hội đồng quản trị	266.699.569	338.186.104
Ông Lê Quang Thanh Liêm	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc	254.596.455	321.836.535
Ông Phạm Tuấn Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc	178.617.213	285.968.944
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc	247.762.724	283.734.198
Ông Nguyễn Võ Lê Huy	Thành viên Hội đồng quản trị	14.850.000	19.800.000
Bà Đặng Quỳnh Như	Kế toán trưởng	199.979.322	265.373.929
Cộng		**1.162.505.283**	**1.514.899.710**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Trần Thị Nam Hải	Trưởng ban	169.621.224	155.394.184
Ông Trần Quang Thắng	Thành viên	192.531.848	193.685.495
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên	12.150.000	16.200.000
Cộng		**374.303.072**	**365.279.679**

8. THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Hợp đồng thuê toàn bộ nhà, công trình trên đất tại Vườn hoa thành phố Đà Lạt tại Số 2 Trần Nhân Tông, phường Lâm Viên - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng và tại Đài hoả táng thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng số 02/2020/HĐ ngày 29/04/2020 giữa Công ty và Uỷ ban Nhân dân thành phố Đà Lạt đã hết hạn từ ngày 30/06/2024.

Tuy nhiên, căn cứ Văn bản số 10052/UBND-TH2 ngày 18/11/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc gia hạn Hợp đồng thuê số 02/2020/HĐ, trong thời gian chờ hoàn tất phương án tổ chức đấu giá, đấu thầu quyền thuê tài sản tại Vườn hoa thành phố Đà Lạt và Đài hỏa táng theo quy định của pháp luật, Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã thống nhất gia hạn thời hạn thuê tài sản đối với Công ty đến ngày 30/06/2025.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang chờ các chỉ đạo và hướng dẫn tiếp theo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc tiếp tục thuê và khai thác các tài sản nêu trên.

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Sự kiện liên quan hợp đồng thuê đất, thuê tài sản tại Vườn hoa thành phố và Đài hỏa táng

Ngày 16/01/2026, Sở Tài chính đã gửi Văn bản số 480/STC-GCS đến Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc báo cáo kết quả hoạt động và đề xuất gia hạn thời gian thuê tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt. Theo đó, Sở Tài chính đề xuất Ủy ban Nhân dân tỉnh thống nhất cho Công ty gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thuê số 02/2020/HĐ ngày 29/04/2020 thêm 01 năm, đến ngày 30/06/2026.

Sự kiện liên quan dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị trong 06 tháng cuối năm 2025

Ngày 20/01/2026, Sở Tài chính đã gửi Văn bản số 610/STC-HCSN đến Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc đề xuất Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến chủ trương Ban Thường vụ Tỉnh ủy xử lý tình huống đặc thù đối với công tác thu gom, vận chuyển rác thải và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị 06 tháng cuối năm 2025 do Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị Đà Lạt thực hiện.

Đến ngày 20/03/2026, Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã gửi Văn bản số 3611/UBND-XDCT đến Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh đề xuất xin ý kiến về xử lý tình huống đặc thù đối với công tác thu gom, vận chuyển rác thải và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị 06 tháng cuối năm 2025 trên địa bàn các phường thuộc thành phố Đà Lạt. Cụ thể, Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề xuất Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương thanh toán đối với khối lượng công việc thu gom, vận chuyển rác thải, chăm sóc cây xanh do Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt đã thực hiện trên cơ sở khối lượng thực tế, hồ sơ đã được nghiệm thu, xác nhận (từ ngày 01/7/2025 đến hết ngày 31/12/2025), theo đơn giá đặt hàng tại hợp đồng đã được ký kết giữa Ban Quản lý dự án đầu tư khu vực Đà Lạt và Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (trước thời điểm sắp xếp đơn vị hành chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Sự kiện liên quan tiền thuê đất tại Khu vực trưng bày lễ hội - Vườn hoa thành phố

Ngày 11/02/2026, Thuế tỉnh Lâm Đồng đã gửi Văn bản số 1324/LDO-CNTK đến Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng liên quan đến các vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể tại Khu vực lễ hội - Vườn hoa thành phố Đà Lạt. Theo đó, Thuế tỉnh Lâm Đồng đề xuất giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 02/12/2023 để Thuế tỉnh Lâm Đồng có cơ sở Thông báo tiền thuê đất phải nộp theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

Ngày 04/03/2026, Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã gửi Văn bản số 2741/UBND-NNMT đến Thuế tỉnh Lâm Đồng, yêu cầu phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp và các cơ quan, đơn vị liên quan để xử lý, giải quyết dứt điểm kiến nghị của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt liên quan đến Vườn hoa Đà Lạt; đồng thời báo cáo Ủy ban Nhân dân tỉnh kết quả thực hiện trước ngày 15/03/2026.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang chờ các quyết định cuối cùng của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các vấn đề nêu trên để có cơ sở xử lý phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

Ngoài ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên và quỹ lương chưa được duyệt như đã thuyết minh tại Mục 4.14, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Lê Quang Thanh Liêm	**Đặng Quỳnh Như**	**Đào Thị Nhung**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN **DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀLẠT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số : 89/CTDVĐTĐL	*Đà Lạt, ngày 30 tháng 3 năm 2025*
V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ và vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán viên trong BCTC năm 2025	

Kính gửi : - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Ngày 30/3/2026, Công ty CP Dịch vụ Đô thị Đà Lạt nhận được báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán theo hợp đồng đã ký kết giữa Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam và Công ty CP Dịch vụ Đô thị Đà Lạt;

Nhằm bổ sung thông tin có liên quan ý kiến kiểm toán ngoại trừ và vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán viên trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt xin được giải trình như sau:

1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

1.1 Liên quan đến việc ghi nhận tiền thuê đất bổ sung tại Khu vực Lễ hội Vườn hoa thành phố Đà Lạt, địa chỉ số 02 Trần Nhân Tông- Phường Lâm Viên – Đà Lạt (đơn vị trực thuộc của Công ty)

Giải trình của đơn vị:

Căn cứ Thông báo của Cục thuế tỉnh Lâm Đồng số 6228/TB-CTLĐO, số 6240/TB-CTLĐO, số 6241/TB-CTLĐO, số 6242/TB-CTLĐO Ngày 14/12/2023 V/v: Nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm bổ sung năm 2020, 2021, 2022, 2023; thông báo số 1054/TB-CTLĐO ngày 28/02/2024 V/v: Nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm – năm 2024;

Theo đó, Công ty đã ghi nhận tiền thuê đất khu vực lễ hội tại Vườn hoa Thành phố bổ sung năm 2023 và năm 2024, cụ thể như sau:

- Năm 2023, ghi nhận bổ sung tiền thuê đất năm 2023 với số tiền 23.180.368.190 đồng vào chi phí và giá trị tiền thuê đất bổ sung giai đoạn năm 2020 đến năm 2022 với số tiền là 53.938.517.010 đồng vào chỉ tiêu "Chi phí trả trước dài hạn" Mã số 261 trên Báo cáo tài chính và thực hiện phân bổ trong thời gian 31 năm (tính từ năm 2023) với số tiền 1.739.952.161 đồng, giá trị còn lại chưa phân bổ đến ngày 31/12/2023 là 52.198.564.849 đồng (*Vận dụng theo phương án phân bổ tiền truy thu tiền thuê đất Khu vực Lễ hội Vườn hoa thành phố cho giai đoạn từ ngày 08/5/2008 đến ngày 31/12/2020 theo hướng dẫn tại văn bản số 156/CT-TTK2 ngày 21/01/2021 của Cục thuế tỉnh Lâm Đồng và Biên bản kiểm toán nhà nước ngày 29/6/2021*).

- Năm 2024, 2025 lần lượt ghi nhận bổ sung tiền thuê đất với số tiền 33.114.811.700 đồng và 13.245.924.680 đồng vào chi phí và thực hiện phân bổ vào chi phí giá trị tiền thuê đất bổ sung giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2022 với số tiền 1.739.952.161 đồng, giá trị còn lại chưa phân bổ đến ngày 31/12/2025 là 48.718.660.525 đồng (*tiếp tục vận dụng theo hướng dẫn tại văn bản số 156/CT-TTK2 ngày 21/01/2021 của Cục thuế tỉnh Lâm Đồng và Biên bản kiểm toán nhà nước ngày 29/6/2021*).

Do Công ty nhận thấy việc xác định tiền thuê đất bổ sung khu vực lễ hội tại Vườn hoa Thành phố chưa phù hợp với nguồn gốc sử dụng đất, thời gian sử dụng đất, chu kỳ tính giá đất nên ngày 19/12/2023, Công ty đã gửi Công văn số 387/CTDVĐTĐL tới UBND tỉnh Lâm Đồng kiến nghị xem xét đơn giá đất của Khu vực Lễ hội Vườn hoa thành phố Đà Lạt được tính theo chu kỳ ổn định giá thuê đất tiếp theo.

Ngày 28/03/2025, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành quyết định số 646/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 2245/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Trong đó, UBND tỉnh Lâm Đồng giao Sở Tài chính, Chi Cục thuế khu vực XIII kiểm tra, rà soát lại đơn giá tính tiền thuê đất đã ban hành theo từng thời điểm cụ thể mà UBND tỉnh đã cho Công ty thuê từ ngày 01/01/2008 đến nay. Tuy nhiên, đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2025, Công ty vẫn chưa nhận được kết luận chính thức của các cơ quan, ban ngành liên quan về đơn giá tiền thuê đất tại khu vực nêu trên nên chưa có cơ sở để điều chỉnh trong báo cáo tài chính. Sau khi có kết quả chính thức, Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh BCTC theo quy định.

1.2 Liên quan đến vấn đề chi phí tiền lương

Giải trình của đơn vị:

Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt là công ty cổ phần có vốn góp của Nhà nước chiếm 73,79% hoạt động trong lĩnh vực công ích đô thị, do đó Quỹ tiền lương được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước. Tuy nhiên do liên quan đến việc kiến nghị tiền thuê đất khu vực Lễ hội Vườn hoa thành phố ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả sản xuất kinh doanh và kiến nghị này đang trong quá trình được UBND tỉnh Lâm Đồng xem xét, giải quyết nên quỹ tiền lương năm 2023, năm 2024 và năm 2025 của Công ty chưa được các sở ngành chức năng kiểm tra phê duyệt do còn tồn tại các vướng mắc liên quan đến kiến nghị của Công ty, số liệu về chi phí chưa có lương (liên quan đến tiền thuê đất tại khu vực lễ hội Vườn hoa Đà Lạt) chưa có chính thức để tính toán năng suất lao động, lợi nhuận khi xác định tiền lương. Theo đó, quỹ lương năm 2025 đang được ghi nhận dựa trên quỹ lương thực hiện năm 2022 và kế hoạch năm 2023 (*Văn bản 2038/UBND-TH3 ngày 21/03/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng và Tờ trình số 16/TTr-SLĐTBXH ngày 10/03/2023 của Sở Lao động thương binh và xã hội tỉnh Lâm Đồng*).

Mặt khác, số lượng người lao động thực tế phát sinh trong năm 2025 tăng, đồng thời mức lương tối thiểu vùng tăng, Công ty thực hiện chi trả tiền lương đảm bảo thu nhập cho người lao động, nhằm thu hút tuyển dụng người lao động làm việc trong các lĩnh vực dịch vụ công ích mang tính chất nặng nhọc độc hại như thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt; thu gom và xử lý rác thải y tế, dịch vụ hỏa táng, duy tu, sửa chữa đường bộ…. Hiện nay, việc tuyển dụng lao động hàng năm vẫn gặp rất nhiều khó khăn do mức lương Công ty chi trả cho người lao động vẫn thấp hơn mức lương người lao động làm việc tự do.

Vì các lý do nêu trên nên Công ty đang thực hiện chi trả lương cho người lao động theo tình hình hoạt động thực tế của doanh nghiệp nhưng việc ghi nhận chi phí lương thực hiện theo Văn bản 2038/UBND-TH3 ngày 21/03/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng và Tờ trình số 16/TTr-SLĐTBXH ngày 10/03/2023 của Sở LĐTB-XH tỉnh Lâm Đồng, từ đó dẫn đến khoản mục "Phải trả người lao động" trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 bị âm (10.814.304.999) VND.

Sau khi được các sở, ngành kiểm tra và UBND tỉnh Lâm Đồng thống nhất phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2023, năm 2024, năm 2025 Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh theo quy định.

2. Vấn đề cần nhấn mạnh:

2.1 Giả định hoạt động liên tục:

Liên quan đến Mục 2.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bị âm với số tiền là (28.716.631.128) đồng, và tại ngày đó, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 45.506.437.861 đồng. Đồng thời Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 bị âm 2.569.955.065 đồng.

Giải trình của đơn vị:

Tại thời điểm ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán là 117.245.500.294 đồng (mã số 310), trong đó nợ Thuế và các khoản ngân sách nhà nước là 123.557.035.623 đồng (mã số 313), gồm:

- Thuế GTGT năm 2025 và các thuế khác với số tiền: 77.414.042 đồng, đã nộp vào tháng 01/2026.

- Ghi nhận bổ sung tiền thuê đất khu vực lễ hội tại Vườn hoa Thành phố giai đoạn 2020 – 2025 với số tiền: 123.479.621.581 đồng.

Công ty đã thực hiện kiến nghị UBND tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết đơn giá thuê đất khu vực lễ hội tại Vườn hoa Thành phố được tính theo chu kỳ ổn định tiếp theo và ngày 28/03/2025, UBND tỉnh Lâm Đồng đã ban hành quyết định số 646/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 2245/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Hiện Công ty đang chờ các cơ quan ban ngành kiểm tra, rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sử dụng đất khu vực Vườn hoa thành phố của Công ty từ năm 2008 đến nay theo chỉ đạo của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Bên cạnh đó, các chi phí đã phát sinh liên quan đến doanh thu DVCI vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa cây xanh đô thị 6 tháng cuối năm 2025 được ghi nhận tại khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang", do đó lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 bị âm 2.569.955.065 đồng (*trình bày chi tiết tại mục 2.2*).

Công ty sẽ xử lý kịp thời các số liệu kế toán có liên quan và thực hiện điều chỉnh BCTC theo quy định ngay khi có thông báo đơn giá tiền thuê đất khu vực lễ hội tại Vườn hoa Thành phố chính thức của cơ quan Nhà nước.

2.2 Doanh thu, giá vốn dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị:

Liên quan đến mục 4.7, 5.1 và 5.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày Công ty chưa ghi nhận doanh thu, giá vốn dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị trong 06 tháng cuối năm 2025 do UBND tỉnh Lâm Đồng chưa ban hành chủ trương cho phép thanh toán đối với khối lượng đã thực hiện.

Giải trình của đơn vị:

Công ty chưa ghi nhận doanh thu đối với Dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị cho 06 tháng cuối năm 2025 do chưa được UBND tỉnh Lâm Đồng chấp thuận chủ trương cho phép thanh toán đối với khối lượng công việc đã thực hiện trên cơ sở khối lượng thực tế, hồ sơ nghiệm thu từ ngày 01/7/2025 đến hết ngày 31/12/2025. Trong khi đó, Công ty vẫn phát sinh các chi phí để tiếp tục thực hiện công tác thu gom rác thải, chăm sóc cây xanh, bảo đảm vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị. Căn cứ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 14, Công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, chi phí (giá vốn) đối với Dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị trong 06 tháng cuối năm 2025.

Trên đây là ý kiến giải trình các ý kiến kiểm toán ngoại trừ và vấn đề cần nhấn mạnh trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận :
- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Ban Giám đốc;
- Lưu : VT, KTTC.

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 5800075878 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
TỈNH LÂM ĐỒNG

Lê Quang Thanh Liêm