



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
DALATURBANCO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



01 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

03 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

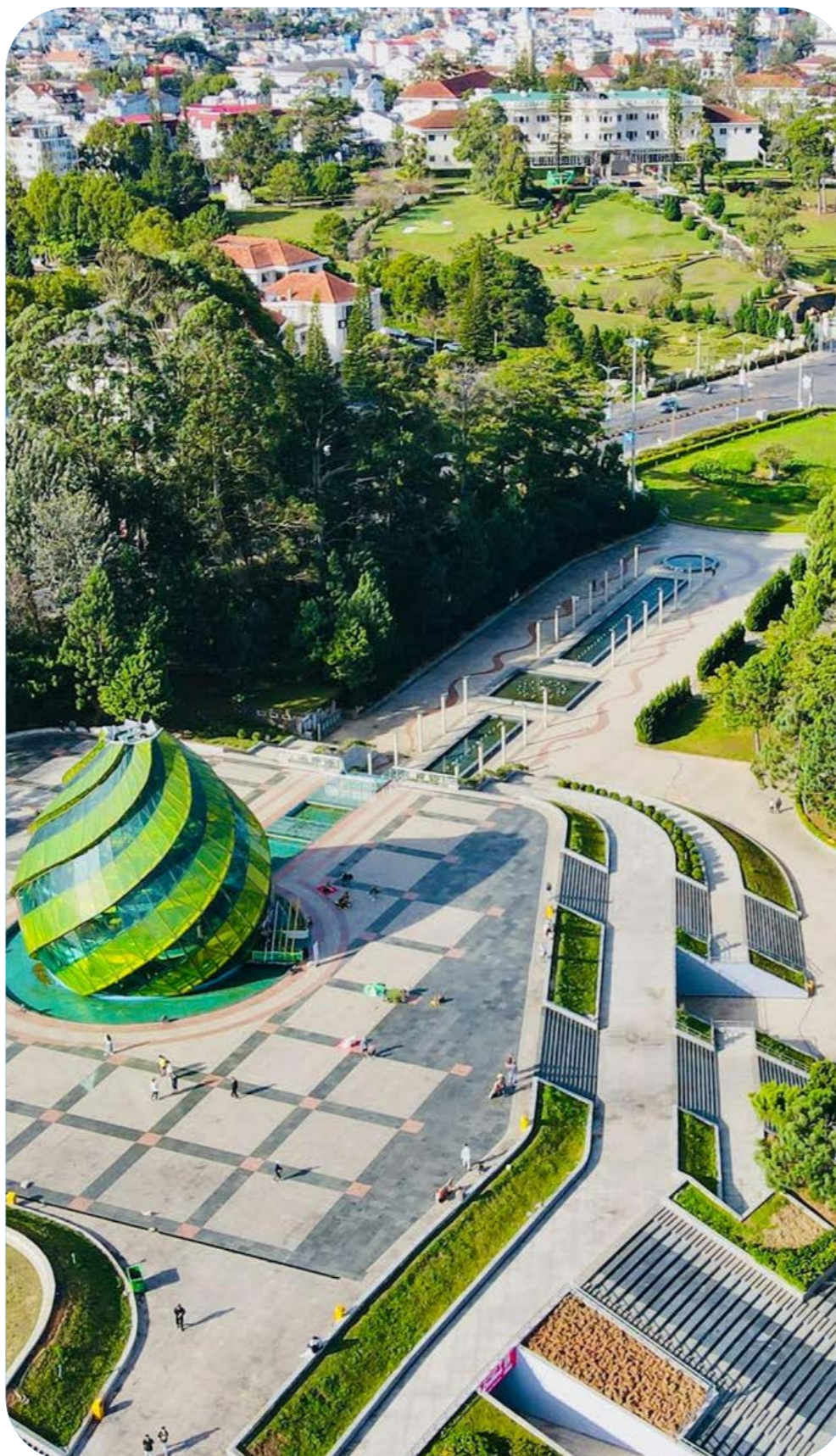
Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu sản xuất, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

MỤC LỤC



04 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty

Các định hướng của Hội đồng quản trị

05 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban Kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính đã kiểm toán

01

THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
4. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
5. Định hướng phát triển
6. Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT
Tên quốc tế	DALAT URBAN SERVICE JOIN STOCK COMPANY
Tên viết tắt	DALATURBANCO
Mã cổ phiếu	DUS
Giấy CNĐKDN	5800075878 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp lần đầu ngày 18/04/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 03/06/2021

Địa chỉ	Số 8 đường Phạm Ngũ Lão, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
Điện thoại	(0263) 3821 758
Fax	(0263) 3837 030
Email	dothidalat123@gmail.com
Website	www.dothidalat.com.vn
Vốn điều lệ	56.143.000.000 đồng



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1991 - 2002

Năm 1996: Tiền thân của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt là Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt được thành lập vào năm 1996 theo Quyết định số 336/QĐ/UB-TC ngày 30/03/1996 của UBND tỉnh Lâm Đồng trên cơ sở hợp nhất Công ty Công trình công cộng và Công ty Vệ sinh mai táng.

Năm 2002: UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 115/2002/QĐ-UB ngày 09/09/2002, sáp nhập Công ty Công viên hoa và cây xanh vào Công ty thành Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.

2010 - 2015

Năm 2010: UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 1401/QĐ-UB ngày 30/06/2010 về việc chuyển Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt thành Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị thành phố Đà Lạt, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị thành phố Đà Lạt chính thức hoạt động theo mô hình mới từ ngày 06/01/2011.

Năm 2015: Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt chính thức đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 30/06/2015 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800075878 thay đổi lần thứ 5 ngày 30/06/2015 với số vốn điều lệ là 55.279.150.000 đồng.

2021 - 2022

Năm 2021: Thay đổi Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần thứ 9 ngày 03/06/2021.

Năm 2022: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt trở thành Công ty đại chúng, căn cứ theo công văn số 2951/UBCK-GSĐC của UBCKNN ngày 19/05/2022.



2023 - 2024: Thống nhất chủ trương sắp xếp tổ chức bộ máy Công ty theo phương án cổ phần hóa.

Năm 2025: Giải thể Đội Thanh tra Công trình Đô thị và Vệ sinh Môi trường trực thuộc Công ty nhằm tinh gọn bộ máy.

2023 - 2025

Năm 2019: Ngày 19/08/2019, Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 37/2019/GCNCP VSD cho Công ty với số lượng cổ phiếu đăng ký là 5.614.300 cổ phiếu, mã chứng khoán là DUS.

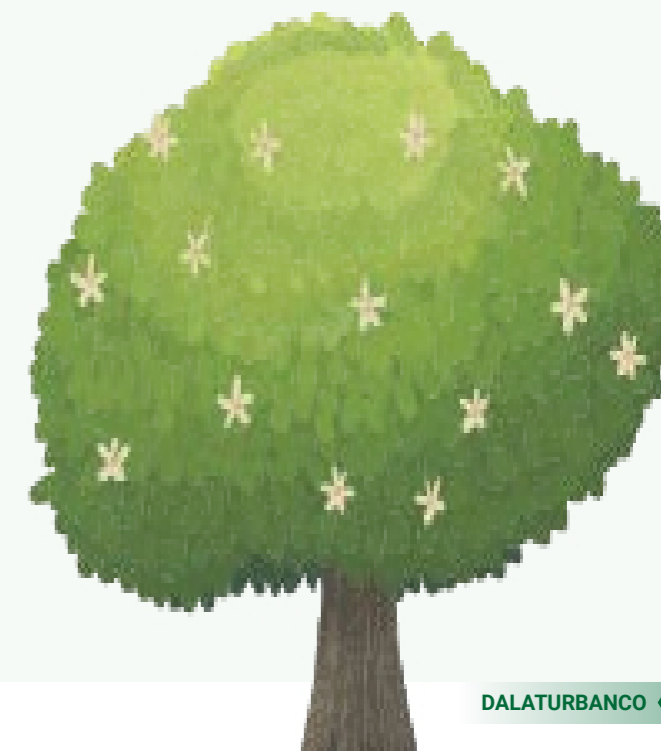
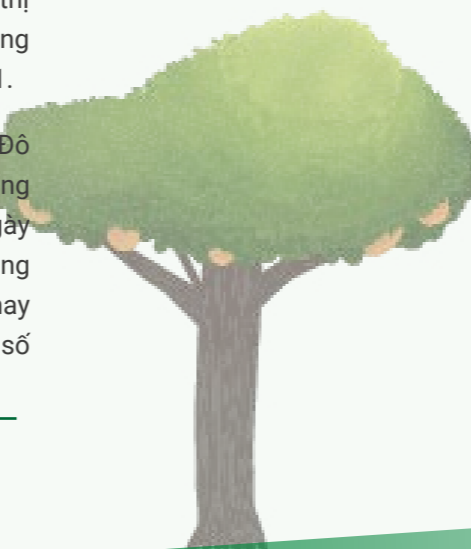
Năm 2020: Ngày 08/01/2020, cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt chính thức được đưa vào giao dịch trên sàn UPCOM với giá tham chiếu tại ngày giao dịch đầu tiên là 12.800 đồng/cổ phiếu.

2019 - 2020

Năm 2017: Công ty bổ sung người đại diện theo pháp luật tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800075878 thay đổi lần thứ 6 ngày 16/11/2017.

Năm 2018: Công ty thay đổi vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800075878 thay đổi lần thứ 7 ngày 24/08/2018.

2017 - 2018



CÁC THÀNH TÍCH NỔI BẬT

Ngày	Giải thưởng	Cơ quan ban hành
10/01/2019	Bằng khen cho tập thể đã có thành tích xuất sắc trong công tác chỉ đạo, phối hợp thực hiện chính sách BHXH, BHYT giai đoạn 2017-2018. (QĐ số 67/ QĐ-BHXH)	Bảo hiểm xã hội Việt Nam.
10/05/2019	Bằng khen cho tập thể đã có thành tích xuất sắc trong công tác An toàn, vệ sinh lao động - Phòng chống cháy nổ năm 2018. (QĐ số 1044/QĐ-UBND).	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
24/12/2019	Bằng khen cho tập thể đã có thành tích xuất sắc trong tổ chức thực hiện các chương trình Festival Hoa Đà Lạt lần thứ VIII - năm 2019. (QĐ số 2670/ QĐ-UBND).	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
30/12/2019	Doanh nghiệp đạt chuẩn văn hóa giai đoạn 2015- 2019. (QĐ số 2721/QĐ-UBND).	Ủy ban Nhân dân TP. Đà Lạt.
07/01/2020	Bằng khen cho tập thể đã có thành tích xuất sắc trong công tác phòng chống thiên tai năm 2019. (QĐ số 29/QĐ-UBND).	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng
30/03/2020	Danh hiệu Tập thể Lao động xuất sắc năm 2019, theo Quyết định số 576/QĐ-UBND.	Ủy ban Nhân dân TP. Đà Lạt.
09/10/2020	Bằng khen cho Đơn vị học tập có thành tích xuất sắc trong phong trào "Xây dựng xã hội học tập giai đoạn 2016-2020", theo Quyết định số 2268 QĐ/UBND .	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.



Ngày	Giải thưởng	Cơ quan ban hành
16/11/2020	Bằng khen dành cho Đơn vị Đạt thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua xây dựng các mô hình học tập thực hiện Quyết định số 281/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ giai đoạn 2016 -2020.	Hội Khuyến học Việt Nam.
01/12/2020	Danh hiệu Đơn vị Tiên tiến dành cho Ban Chỉ huy Quân sự Công ty vì đã có thành tích xuất sắc trong Phong trào thi đua quyết thắng năm 2020, theo Quyết định số 2485/QĐ.	Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Lâm Đồng.
24/12/2020	Bằng khen cho Đơn vị có nhiều thành tích trong thực hiện Phong trào "Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa" trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2000-2020, theo Quyết định số 2949/QĐ-UBND.	Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
20/04/2021	Bằng khen có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2020 theo QĐ số 976/ QĐ-UBND ngày 20/04/2021.	Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
28/04/2022	Danh hiệu Tập thể lao động Xuất sắc năm 2021 theo Quyết định số 538/QĐ-UBND.	Ủy ban Nhân dân TP. Đà Lạt.
24/05/2022	Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện chính sách, chế độ đối với người lao động theo QĐ số 898/QĐ-UBND ngày 24/05/2022.	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
27/12/2022	Bằng khen thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua "Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc" năm 2022 theo QĐ số 2375/QĐ-UBND	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
11/10/2023	Bằng khen đã có thành tích trong thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu đảng bộ tỉnh Lâm Đồng lần thứ XI giai đoạn 2020-2023 theo QĐ số 1946/QĐ-UBND.	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
22/11/2023	Giấy khen có thành tích xuất sắc trong Hội thi "Xanh - Sạch - Đẹp" lần thứ 18, chào mừng kỷ niệm 130 năm Đà Lạt hình thành và phát triển (1893-2023) - Đạt Giải nhất theo QĐ số 3502/QĐ-UBND.	Ủy ban Nhân dân TP. Đà Lạt.
11/12/2023	Giấy khen đã có thành tích trong phong trào toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc năm 2023 theo QĐ số 85-2023/QĐKT-PX03.	Công an tỉnh Lâm Đồng.
29/12/2023	Giấy khen đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện các chương trình, hoạt động chào mừng kỷ niệm 130 năm Đà Lạt hình thành và phát triển (1893-2023) theo QĐ số 4035/QĐ-UBND.	Ủy ban Nhân dân TP. Đà Lạt.
03/05/2024	Giấy khen đã có thành tích xuất sắc trong tổ chức Chợ Hoa Tết Quận 8 - Chợ Hoa Xuân "Trên bến dưới thuyền" Tết Giáp Thìn năm 2024	Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Quận 8.
02/08/2024	Giấy khen đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện phong trào toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc và tổ chức các hoạt động "Ngày hội toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc" năm 2024	Giám đốc Công an tỉnh Lâm Đồng.
31/12/2024	Bằng khen đã có thành tích xuất sắc góp phần tổ chức thành công Festival Hoa Đà Lạt lần X - năm 2024	Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
02/01/2025	Giấy khen có thành tích xuất sắc trong phong trào "Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc" năm 2024	Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.
13/11/2025	Giấy khen có thành tích xuất sắc trong công tác chuẩn bị, tổ chức thành công Đại hội các cấp và Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Lâm Đồng lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 - 2030.	Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821 (Chính)
2	Thu gom rác thải không độc hại	3811
3	Thu gom rác thải độc hại	3812
4	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (chỉ xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại nằm trong danh mục Nhà nước cho phép).	3822
5	Xây dựng nhà để ở.	4101
6	Xây dựng nhà không để ở.	4102
7	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công công trình dân dụng, giao thông, thoát nước, hệ thống chiếu sáng, công viên cây xanh, kỹ thuật hạ tầng đô thị.	4299
8	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Cho thuê mặt bằng, bãi giữ xe	6810
9	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn quản lý dự án; Tư vấn lựa chọn nhà thầu; lập hồ sơ mời thầu.	7020
10	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: - Giám sát thi công công trình cầu, đường, hạ tầng kỹ thuật; - Thiết kế kết cấu công trình giao thông đường bộ, hạ tầng kỹ thuật; - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng (phần kết cấu).	7110
11	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi tiết: Trồng, chăm sóc, kinh doanh hoa, cây cảnh, cây xanh đường phố, công viên.	8130
12	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: Tổ chức sự kiện	8230
13	Quản lý, bảo vệ, chăm sóc 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 các dịch vụ tang lễ. Các dịch vụ kinh doanh về môi trường	8412
14	Hoạt động vui chơi giải trí khác. Chi tiết: Dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí.	9329

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện nay, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt chủ yếu hoạt động trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT

- Trụ sở chính: Số 8 đường Phạm Ngũ Lão, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
- Điện thoại: (0263) 3821 758
- Fax: (0263) 3837 030
- Website: www.dothidadat.com.vn

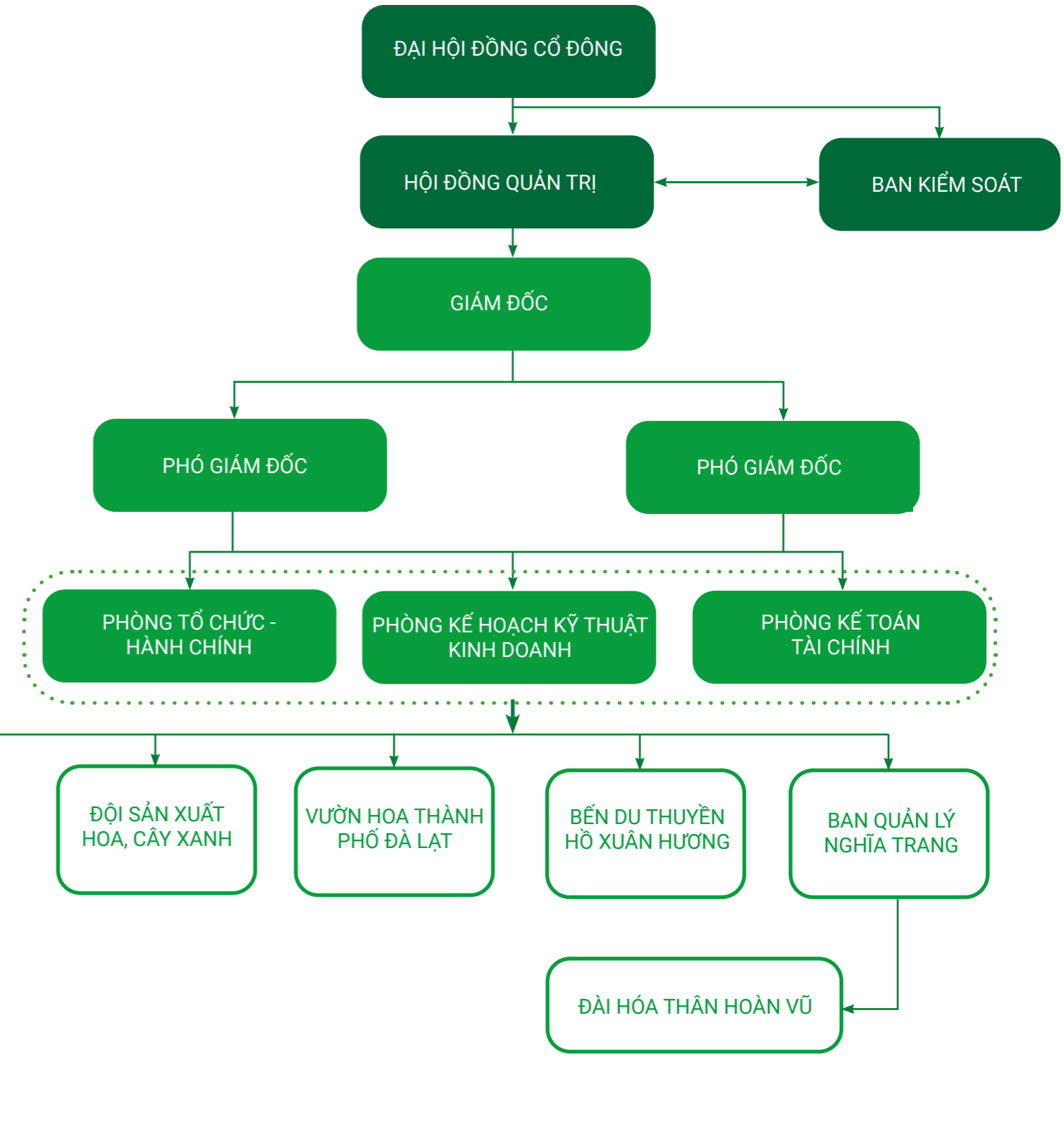
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT: Không có

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Công ty tiếp tục tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ thông qua việc triển khai đồng bộ các lĩnh vực kinh doanh hiện có, bao gồm vệ sinh môi trường, duy tu và sửa chữa hệ thống giao thông đường bộ, chăm sóc hoa và cây xanh đô thị. Việc duy trì chất lượng dịch vụ ổn định và đáp ứng yêu cầu của địa phương được xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn tới.
- Song song với việc duy trì hoạt động kinh doanh, Công ty chú trọng đầu tư xây dựng, nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ các lĩnh vực hoạt động, qua đó từng bước củng cố vị thế, uy tín và thương hiệu của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh.
- Công ty tiếp tục nghiên cứu, đề ra các giải pháp tiết kiệm chi phí vận hành, rà soát và kiện toàn bộ máy tổ chức, bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ. Đồng thời, tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng năng lực quản lý và chuyên môn nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện các giải pháp cạnh tranh trong các lĩnh vực Công ty đang hoạt động.
- Bộ máy quản lý của Công ty được tiếp tục hoàn thiện theo mô hình công ty cổ phần, đảm bảo phù hợp với đặc thù hoạt động sản xuất – kinh doanh. Việc hoàn thiện mô hình quản trị nhằm nâng cao năng lực điều hành, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực và tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định, bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.
- Công ty đẩy mạnh công tác chỉnh trang hạ tầng đô thị, đầu tư tiểu cảnh và cảnh quan tại các khu vực được giao quản lý. Đồng thời, chủ động hợp tác với các đối tác có kinh nghiệm để nghiên cứu, phát triển các sản phẩm và dịch vụ phù hợp tại Vườn hoa Thành phố, gắn với điều kiện pháp lý và định hướng khai thác hiệu quả, lâu dài.
- Trên cơ sở đánh giá thị trường và năng lực hiện có, Công ty từng bước mở rộng hoạt động kinh doanh theo hướng khai thác các lĩnh vực có tiềm năng, bao gồm dịch vụ tang lễ, trồng và chăm sóc cây xanh, kinh doanh hoa và cây cảnh, trang trí hội nghị và các dịch vụ vệ sinh môi trường, nhằm đa dạng hóa nguồn thu và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào một lĩnh vực đơn lẻ.
- Công ty tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng chuyển đổi số và cải cách hành chính trong công tác quản lý, điều hành, từng bước chuẩn hóa quy trình làm việc, nâng cao tính minh bạch, hiệu quả và chất lượng quản trị doanh nghiệp.
- Các dự án đầu tư của Công ty được triển khai theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tiến độ và hiệu quả, phù hợp với năng lực tài chính và kế hoạch phát triển trong từng giai đoạn.
- Công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng triển khai lộ trình thoái vốn Nhà nước theo chỉ đạo của UBND tỉnh Lâm Đồng, đảm bảo tuân thủ quy định, công khai, minh bạch và hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và cổ đông.



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Công ty chú trọng nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, đảm bảo sự phát triển ổn định và bền vững, phấn đấu hoàn thành và vượt các chỉ tiêu sản xuất – kinh doanh đã đề ra, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho Công ty và cổ đông.
- Công ty tiếp tục củng cố bộ máy tổ chức, hoàn thiện các quy trình quản lý nội bộ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đồng thời mở rộng các lĩnh vực kinh doanh có thể mạnh, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.
- Công ty tập trung phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua các chính sách thu hút, đào tạo và giữ chân người lao động có tay nghề, đồng thời xây dựng văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, tạo môi trường làm việc ổn định, đoàn kết và hiệu quả.
- Công ty đảm bảo ổn định việc làm và từng bước nâng cao thu nhập cho người lao động, tạo động lực để người lao động gắn bó lâu dài và đồng hành cùng sự phát triển của Công ty.
- Công ty tiếp tục triển khai các giải pháp tối ưu hóa chi phí vận hành, kết hợp với việc nâng cao năng lực quản lý và đào tạo chuyên sâu nhằm tăng cường khả năng cạnh tranh trong các lĩnh vực hoạt động.

Các mục tiêu phát triển bền vững

- Công ty đẩy mạnh đầu tư trang thiết bị, phương tiện hiện đại và từng bước ứng dụng công nghệ tiên tiến vào các dịch vụ đang cung cấp, nhằm nâng cao năng suất lao động, cải thiện chất lượng công việc, tối ưu hóa chi phí và gia tăng lợi thế cạnh tranh.
- Công tác giám sát, chỉ đạo từ Ban lãnh đạo được tăng cường, đảm bảo việc đánh giá hiệu quả kinh doanh của từng lĩnh vực được thực hiện thường xuyên, chặt chẽ, đồng thời kiểm soát chi phí vận hành, hạn chế lãng phí và nâng cao chất lượng dịch vụ trong toàn bộ hoạt động của Công ty.
- Công ty chú trọng triển khai các chương trình đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn và kỹ năng cho người lao động, giúp đội ngũ nhân sự đáp ứng tốt yêu cầu công việc trong bối cảnh đổi mới quản trị và hội nhập kinh tế.



Với công ty



Với cộng đồng

- Công ty nghiêm túc tuân thủ các quy định về vệ sinh môi trường, đồng thời chủ động xây dựng và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, góp phần giữ gìn cảnh quan đô thị và bảo vệ sức khỏe cộng đồng.
- Công ty tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, từ thiện và phong trào tình nguyện, qua đó xây dựng hình ảnh doanh nghiệp gắn bó với địa phương và phát triển theo định hướng bền vững.

CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, kinh tế Việt Nam năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng khả quan, với GDP tăng 8,02% so với năm trước. Động lực chủ yếu đến từ khu vực công nghiệp và dịch vụ, đạt mức tăng lần lượt 8,80% và 8,82%, qua đó tạo nền tảng thuận lợi cho mở rộng đầu tư công, phát triển hạ tầng và thúc đẩy các hoạt động kinh tế – xã hội tại nhiều địa phương. Song song với tăng trưởng kinh tế, quá trình đô thị hóa tiếp tục diễn ra mạnh mẽ. Theo Bộ Xây dựng, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam đạt 45% năm 2025 và được dự báo vượt 50% vào năm 2030, kéo theo nhu cầu lớn về phát triển hạ tầng giao thông, chỉnh trang đô thị, khu dân cư và các công trình công cộng. Bên cạnh đó, ngành du lịch tiếp tục phục hồi và tăng trưởng tích cực trong năm 2025. Theo Tổng cục Thống kê, tính chung năm 2025, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 21,2 triệu lượt, tăng 20,4% so với năm trước. Tại Lâm Đồng, với lợi thế về khí hậu, cảnh quan và các sản phẩm du lịch đặc thù, lượng khách du lịch tiếp tục gia tăng nhờ các chương trình kích cầu tiêu dùng, các dịp lễ lớn, Tết Nguyên đán, cùng việc tổ chức các sự kiện như Tuần lễ vàng du lịch, Tháng trải nghiệm điểm đến du lịch Lâm Đồng 2025. Theo số liệu ước tính UBND tỉnh Lâm Đồng, trong năm 2025, Lâm Đồng đón gần 20,8 triệu lượt khách du lịch, trong đó khoảng 1,3 triệu lượt là khách quốc tế, tăng gần 40% so với cùng kỳ năm 2024.

Mặc dù bối cảnh kinh tế – xã hội năm 2025 có nhiều yếu tố thuận lợi, hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt vẫn phụ thuộc đáng kể vào khả năng cân đối ngân sách, tiến độ giải ngân đầu tư công và việc triển khai các chương trình, dự án do Nhà nước và địa phương làm chủ đầu tư. Trong trường hợp tiến độ giải ngân chậm hơn kế hoạch, có sự điều chỉnh ưu tiên ngân sách hoặc thay đổi cơ chế đặt hàng – đấu thầu dịch vụ công ích, khối lượng công việc và doanh thu của Công ty có thể bị ảnh hưởng theo từng giai đoạn. Quá trình đô thị hóa và sự phục hồi của ngành du lịch tại địa phương tuy tạo điều kiện gia tăng nhu cầu đối với các dịch vụ vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, chỉnh trang cảnh quan và phục vụ du lịch, nhưng cũng tiềm ẩn rủi ro nếu tiến độ triển khai các dự án hạ tầng – đô thị chậm lại hoặc phụ thuộc lớn vào nguồn vốn ngân sách. Ngoài ra, sự thay

đổi trong xu hướng tiêu dùng, nhu cầu tham quan của du khách, cũng như các chính sách quản lý đô thị và du lịch của địa phương có thể tác động đến quy mô và hiệu quả hoạt động của Công ty. Trước các yếu tố nêu trên, Công ty tiếp tục theo dõi sát diễn biến kinh tế – thị trường, chủ động rà soát kế hoạch kinh doanh, nâng cao hiệu quả công tác vận hành và điều chỉnh định hướng hoạt động phù hợp với từng giai đoạn nhằm duy trì sự ổn định và phát triển bền vững.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Hệ thống pháp luật và các văn bản quy phạm pháp luật đóng vai trò quan trọng trong kiểm soát và điều chỉnh hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (DUS), hoạt động theo mô hình công ty cổ phần và đăng ký giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCoM), mọi hoạt động của Công ty đều chịu sự chi phối của hệ thống pháp luật hiện hành, bao gồm các đạo luật cơ bản như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong năm 2025, một số văn bản pháp luật mới và sửa đổi có tác động trực tiếp đến lĩnh vực hoạt động của DUS. Cụ thể, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 08/2022/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường, tiếp tục siết chặt trách nhiệm của doanh nghiệp trong quản lý chất thải, bảo vệ môi trường và thực hiện các thủ tục hành chính liên quan. Việc đáp ứng các yêu cầu này có thể làm gia tăng chi phí tuân thủ và nhu cầu đầu tư bổ sung về quy trình, nhân sự và hệ thống quản lý môi trường. Bên cạnh đó, Nghị định số 106/2025/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ quy định mức xử phạt và trách nhiệm nghiêm ngặt hơn đối với đơn vị quản lý, vận hành hạ tầng đô thị và công trình công cộng, làm gia tăng rủi ro pháp lý nếu xảy ra vi phạm trong quá trình hoạt động. Ngoài ra, các quy định liên quan đến quản trị doanh nghiệp như Luật số 56/2024/QH15, Nghị định 245/2025/NĐ-CP, Thông tư 68/2024/TT-BTC về công bố thông tin, thuế và lao động tiếp tục được tăng cường thực thi. Đồng thời, các thay đổi về chính sách lao động, an toàn – vệ sinh lao động và bảo vệ quyền lợi người lao động có thể làm gia tăng chi phí tuân thủ và rủi ro tranh chấp nếu không được kiểm soát kịp thời.

Trước bối cảnh pháp luật ngày càng hoàn thiện, Công ty luôn chủ động theo dõi, cập nhật các quy định mới, rà soát hệ thống quản trị nội bộ, tăng cường công tác tuân thủ và phối hợp với đơn vị tư vấn pháp lý nhằm hạn chế rủi ro pháp lý, đảm bảo hoạt động ổn định và bền vững.



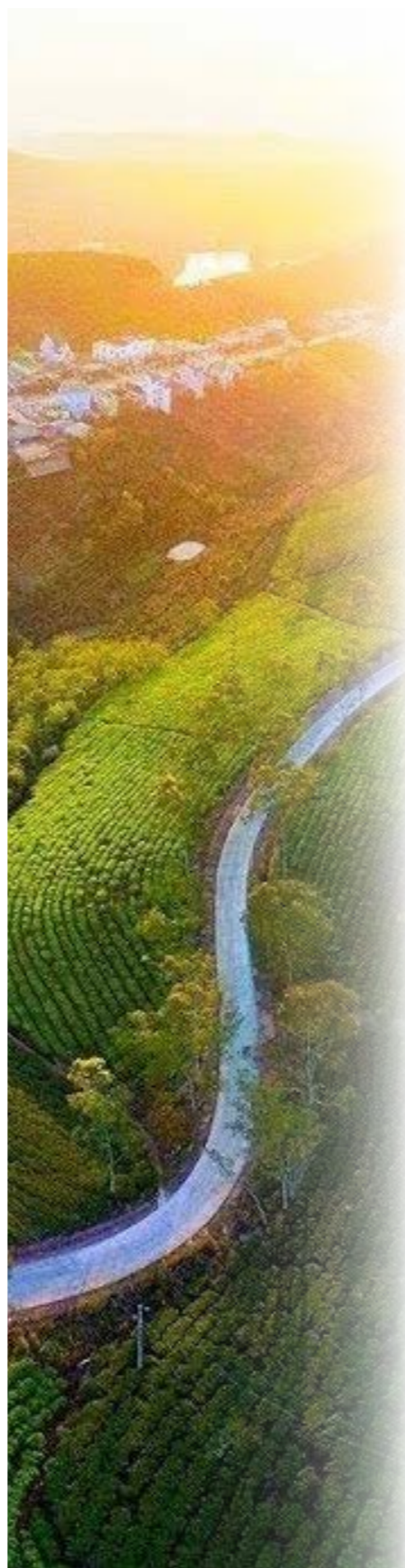
CÁC RỦI RO

RỦI RO CẠNH TRANH

Hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ công ích đô thị, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (DUS) chịu sự điều tiết chặt chẽ của Nhà nước và chính quyền địa phương, đặc biệt là các quy định về giá dịch vụ theo cơ chế đặt hàng, đấu thầu hoặc giao nhiệm vụ. Do đó, Công ty không có toàn quyền chủ động trong việc điều chỉnh đơn giá dịch vụ theo biến động của thị trường, trong khi vẫn phải đảm bảo chất lượng dịch vụ và duy trì hoạt động liên tục. Điều này tạo ra những hạn chế nhất định trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng bù đắp chi phí khi các yếu tố đầu vào biến động. Bên cạnh đó, chi phí vận hành của Công ty có xu hướng gia tăng, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhiên liệu, bảo trì – bảo dưỡng phương tiện, đầu tư thay thế máy móc, thiết bị và chi phí nhân công theo diễn biến của thị trường lao động. Trong khi đó, tiến độ thanh toán từ ngân sách nhà nước hoặc chủ đầu tư có thể kéo dài, làm phát sinh áp lực về dòng tiền và ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính trong ngắn hạn.

Ngoài ra, trong bối cảnh một số địa phương từng bước mở rộng xã hội hóa dịch vụ công ích, sự tham gia của các doanh nghiệp ngoài nhà nước vào lĩnh vực dịch vụ đô thị ngày càng gia tăng, làm cho mức độ cạnh tranh trong đấu thầu, đặt hàng dịch vụ có xu hướng cao hơn. Việc không thể chủ động điều chỉnh giá dịch vụ, trong khi phải cạnh tranh về chi phí và chất lượng, có thể ảnh hưởng đến biên lợi nhuận và hiệu quả hoạt động của Công ty.

Trước những yếu tố rủi ro nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục triển khai các giải pháp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, bao gồm tối ưu hóa công tác quản lý chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và lao động, chủ động rà soát định mức chi phí trong quá trình cung ứng dịch vụ, đồng thời mở rộng hợp tác với các đối tác để tiết giảm chi phí đầu vào. Các biện pháp này nhằm giúp Công ty duy trì hoạt động ổn định, nâng cao hiệu quả kinh doanh và đảm bảo hoàn thành các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong năm 2025 và các năm tiếp theo.



RỦI RO TÍN DỤNG

Rủi ro tín dụng là một trong những yếu tố cần được quan tâm trong hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (DUS), do đặc thù hoạt động sản xuất – kinh doanh gắn liền với các hợp đồng cung cấp dịch vụ công ích. Nguồn thu của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc thực hiện các hợp đồng đặt hàng, giao nhiệm vụ hoặc cung ứng dịch vụ cho các cơ quan nhà nước và một số đối tác doanh nghiệp, trong đó thời gian thanh toán thường phụ thuộc vào tiến độ nghiệm thu, quyết toán và giải ngân ngân sách. Điều này có thể làm phát sinh tình trạng chậm thanh toán, ảnh hưởng đến dòng tiền và khả năng cân đối vốn lưu động trong ngắn hạn.

Hiện nay, DUS chủ yếu cung cấp dịch vụ công ích cho các phường thuộc khu vực Đà Lạt. Với đặc thù khách hàng có độ tin cậy cao, rủi ro mất khả năng thanh toán được đánh giá ở mức thấp. Tuy nhiên, các khoản phải thu vẫn chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng tài sản ngắn hạn của Công ty, phản ánh sự phụ thuộc nhất định vào tiến độ thanh toán từ khách hàng và ngân sách nhà nước. Trong trường hợp tiến độ giải ngân chậm, quy trình nghiệm thu – quyết toán kéo dài hoặc cơ chế thanh toán có sự điều chỉnh, quy mô các khoản phải thu có thể gia tăng, làm phát sinh áp lực về dòng tiền và nhu cầu vốn lưu động. Đồng thời, việc trích lập dự phòng các khoản phải thu không kịp thời hoặc chưa phù hợp có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp.

Nhận thức rõ các rủi ro nêu trên, DUS tiếp tục duy trì chính sách quản lý tín dụng thận trọng, tăng cường theo dõi, đối chiếu và phân loại các khoản phải thu, đồng thời chủ động phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan nhằm đẩy nhanh công tác nghiệm thu, thanh toán. Công ty cũng thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu có dấu hiệu rủi ro theo đúng quy định, qua đó hạn chế tác động tiêu cực đến tình hình tài chính và góp phần đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra ổn định.

RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro về kinh tế, pháp lý và hoạt động, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (DUS) còn có thể đối mặt với các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn và các sự cố ngoài tầm kiểm soát khác. Với đặc thù hoạt động dịch vụ công ích gắn liền với không gian đô thị, hạ tầng công cộng và lực lượng lao động trực tiếp ngoài hiện trường, các yếu tố này có thể gây thiệt hại về con người, tài sản, làm gián đoạn hoạt động kinh doanh và ảnh hưởng đến khả năng cung ứng dịch vụ liên tục cho địa phương.

Nhận thức rõ những nguy cơ tiềm ẩn nêu trên, DUS đã chủ động xây dựng và triển khai các kế hoạch phòng ngừa, ứng phó nhằm giảm thiểu tác động của rủi ro bất khả kháng. Công ty chú trọng nâng cao công tác an toàn lao động và phòng cháy chữa cháy, tổ chức tuyên truyền, huấn luyện định kỳ cho người lao động, đồng thời trang bị đầy đủ các phương tiện, thiết bị PCCC theo quy định. Bên cạnh đó, DUS thực hiện các biện pháp bảo vệ tài sản, bao gồm mua bảo hiểm phù hợp nhằm hạn chế tổn thất tài chính khi xảy ra sự cố. Ngoài ra, Công ty cũng xây dựng các phương án ứng phó cho từng tình huống rủi ro cụ thể, tăng cường khả năng phối hợp giữa các bộ phận và với cơ quan chức năng tại địa phương, qua đó nâng cao tính chủ động, đảm bảo an toàn cho người lao động và duy trì hoạt động ổn định trong các tình huống khẩn cấp.



CÁC RỦI RO

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt gắn liền trực tiếp với công tác bảo vệ môi trường đô thị. Trong bối cảnh đô thị hóa và phát triển du lịch tại Đà Lạt diễn ra mạnh mẽ, đặc biệt vào các dịp lễ, Tết và cao điểm du lịch, lượng rác thải sinh hoạt có xu hướng gia tăng nhanh, gây áp lực lớn lên hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải. Việc phát sinh khối lượng rác thải vượt khả năng tiếp nhận trong ngắn hạn có thể làm gia tăng nguy cơ ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị và chất lượng sống của người dân.

Bên cạnh đó, yêu cầu ngày càng cao của cơ quan quản lý và cộng đồng đối với công tác bảo vệ môi trường, cùng với các quy định pháp luật ngày càng chặt chẽ, đòi hỏi Công ty phải liên tục đầu tư nâng cấp phương tiện, công nghệ và hệ thống quản lý môi trường. Nếu không đáp ứng kịp thời các yêu cầu này, Công ty có thể đối mặt với rủi ro về chi phí tuân thủ, xử phạt hành chính và ảnh hưởng đến uy tín trong quá trình hoạt động.

Trong bối cảnh đó, DUS đã và đang triển khai nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác bảo vệ môi trường, bao gồm tăng cường năng lực thu gom rác thải trong các giai đoạn cao điểm, đầu tư nâng cấp phương tiện vận chuyển, hệ thống quan trắc môi trường tự động, đồng thời đẩy mạnh tuyên truyền, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường trong nội bộ và cộng đồng dân cư. Các giải pháp này góp phần hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường, nâng cao chất lượng dịch vụ công ích và củng cố hình ảnh doanh nghiệp phát triển bền vững, có trách nhiệm với xã hội tại Đà Lạt.

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM



Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực trong bối cảnh môi trường kinh tế toàn cầu còn tiềm ẩn nhiều biến động. Dưới sự điều hành linh hoạt và quyết liệt của Chính phủ, cùng với sự phối hợp hiệu quả giữa các bộ, ngành và địa phương, môi trường kinh doanh trong nước tiếp tục được cải thiện, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2025 tăng 8,02% so với năm trước, vượt mục tiêu đề ra, qua đó tiếp tục khẳng định vị thế của Việt Nam là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh trong khu vực. Trên nền tảng đó, Chính phủ và Bộ Công Thương đã định hướng mục tiêu tăng trưởng cao hơn trong giai đoạn tới, với kỳ vọng GDP đạt khoảng 10% trong năm 2026 và tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng tích cực trong các năm tiếp theo.

TỔNG QUAN NGÀNH DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG

Năm 2025, ngành dịch vụ môi trường tại Việt Nam tiếp tục khẳng định vai trò quan trọng trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, áp lực xử lý chất thải ngày càng gia tăng và yêu cầu phát triển bền vững được đặt ra ngày càng cao. Theo thống kê của Bộ Tài nguyên và Môi trường, mỗi năm Việt Nam phát sinh khoảng 1,8 triệu tấn rác thải nhựa, trong đó có từ 0,28 đến 0,73 triệu tấn bị xả trực tiếp ra môi trường biển. Đáng chú ý, chỉ khoảng 27% lượng rác thải nhựa được tái chế hoặc tái sử dụng, trong khi phần lớn vẫn được xử lý bằng phương pháp chôn lấp hoặc đốt. Trên cơ sở khung pháp lý đã được hoàn thiện trong năm 2024 như Thông tư số 35/2024/TT-BTNMT quy định chi tiết quy trình thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt, cùng với việc chính thức triển khai quy định phân loại rác tại nguồn theo Luật Bảo vệ môi trường 2020, Chính phủ tiếp tục có những điều chỉnh quan trọng trong năm 2025. Cụ thể, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 08/2022/NĐ-CP đã được ban hành, qua đó siết chặt hơn trách nhiệm của doanh nghiệp trong công tác quản lý chất thải và tuân thủ các quy định môi trường. Những bước hoàn thiện này vừa đặt ra yêu cầu cao hơn đối với doanh nghiệp trong ngành, vừa tạo điều kiện thuận lợi để các đơn vị có năng lực nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu vận hành và từng bước khẳng định vị thế trong xu hướng phát triển kinh tế xanh và kinh tế tuần hoàn.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	TH 2024	%TH 2025 / KH 2025	% TH 2025/ TH 2024
1	Tổng doanh thu	186.830	112.113	173.168	60,00%	64,74%
2	Doanh thu thuần	186.230	110.271	171.609	59,21%	64,26%
3	Lợi nhuận gộp	-	2.948	-9.801	-	-
4	Lợi nhuận từ HĐKD	-	-6.950	-19.272	-	-
5	Lợi nhuận trước thuế	-17.120	-6.849	-19.195	-	-
6	Lợi nhuận sau thuế	-17.120	-6.849	-19.195	-	-

Năm 2025, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt tiếp tục hoạt động trong bối cảnh còn nhiều khó khăn, đặc biệt liên quan đến cơ chế thanh toán dịch vụ công ích và các yếu tố chi phí đầu vào. Tuy nhiên, với sự nỗ lực, đoàn kết của tập thể người lao động dưới sự lãnh đạo của Đảng ủy, sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, cùng sự quan tâm, hỗ trợ từ UBND tỉnh Lâm Đồng, các Sở, ban, ngành và chính quyền địa phương, Công ty đã duy trì ổn định hoạt động và từng bước cải thiện hiệu quả kinh doanh.

Trong năm, Công ty ghi nhận tổng doanh thu đạt 112.113 triệu đồng và doanh thu thuần đạt 110.271 triệu đồng, tương ứng đạt 64,74% và 64,26% so với thực hiện năm 2024. Mặc dù quy mô doanh thu có sự suy giảm do các yếu tố khách quan, Công ty vẫn đảm bảo duy trì liên tục các hoạt động trong lĩnh vực cốt lõi, đặc biệt là các dịch vụ vệ sinh môi trường và quản lý, chăm sóc cảnh quan đô thị, góp phần thực hiện tốt nhiệm vụ chính trị được giao.

Đáng chú ý, hiệu quả hoạt động đã có sự cải thiện rõ rệt khi lợi nhuận gộp chuyển từ mức lỗ 9.801 triệu đồng trong năm 2024 sang mức lãi 2.948 triệu đồng trong năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu đến từ biến động của giá vốn hàng bán trong năm 2025, với mức giảm đáng kể 40,84% so với cùng kỳ. Cụ thể, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí thuê đất liên quan đến năm 2024 theo Quyết định số 1088/QĐ-CCTKV13 ngày 15/05/2025 của Chi cục Thuế khu vực XIII, đồng thời được giảm tiền thuê đất năm 2025 theo Quyết định số 1423/QĐ-LDO ngày 08/10/2025 của Thuế tỉnh Lâm Đồng, với tổng số tiền giảm là 35.868.639.900 đồng. Bên cạnh đó, tại thời điểm lập báo cáo, Công ty chưa ghi nhận giá vốn đối với khối lượng dịch vụ công ích vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa, cây xanh đô thị đã thực hiện trong 06 tháng cuối năm 2025, với giá trị 27.837.376.980 đồng, do UBND tỉnh Lâm Đồng chưa ban hành chủ trương thanh toán.

TỔNG DOANH THU **112.113**
TRIỆU ĐỒNG



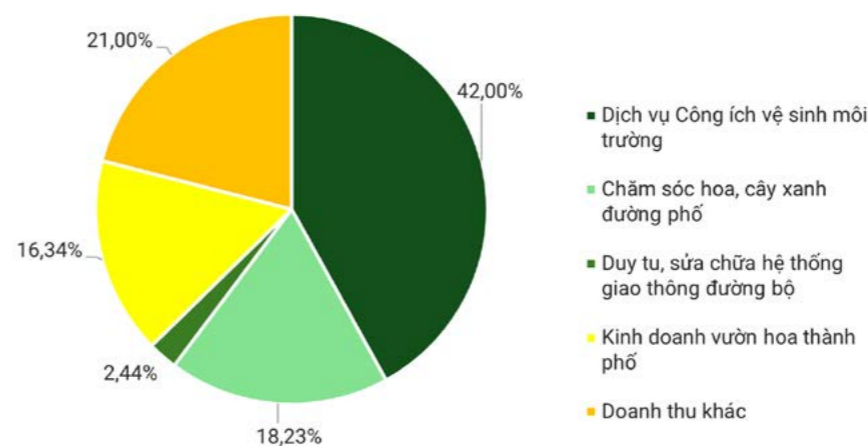
CƠ CẤU DOANH THU TỪNG MẢNG KINH DOANH

ĐVT: Triệu đồng

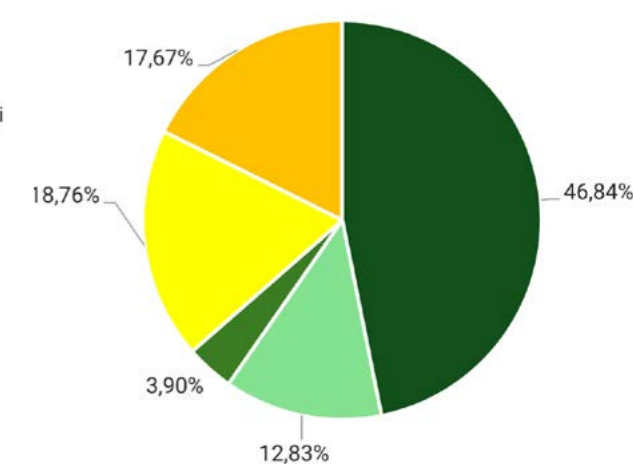
STT	Chỉ tiêu	TH 2025		TH 2024		% TH 2025/ TH 2024
		Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	
1	Dịch vụ Công ích vệ sinh môi trường	51.655	46,84%	72.148	42,00%	71,60%
2	Chăm sóc hoa, cây xanh đường phố	14.147	12,83%	31.316	18,23%	45,17%
3	Duy tu, sửa chữa hệ thống giao thông đường bộ	4.299	3,90%	4.186	2,44%	102,70%
4	Kinh doanh Vườn hoa Thành phố	20.684	18,76%	28.073	16,34%	73,68%
5	Doanh thu khác	19.486	17,67%	36.075	21,00%	54,02%
Tổng cộng		110.271	100,00%	171.798	100,00%	64,19%

Về cơ cấu doanh thu, năm 2025 cho thấy sự dịch chuyển theo hướng tập trung hơn vào các mảng hoạt động cốt lõi trong bối cảnh quy mô doanh thu chung suy giảm. Nổi bật, dịch vụ công ích vệ sinh môi trường tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất với 46,84%, tăng so với mức 42,00% của năm trước, cho thấy tính ổn định và vai trò nền tảng của lĩnh vực này. Ở chiều ngược lại, mảng chăm sóc hoa, cây xanh đường phố giảm xuống còn 12,83%, chủ yếu do tiến độ triển khai và nghiệm thu các hạng mục dịch vụ công ích. Một số lĩnh vực khác như duy tu, sửa chữa hệ thống giao thông đường bộ vẫn duy trì ổn định và tăng trưởng nhẹ 2,70%, trong khi hoạt động kinh doanh vườn hoa thành phố dù doanh thu giảm nhưng tỷ trọng tăng lên 18,76%.

Cơ cấu doanh thu 2024



Cơ cấu doanh thu 2025



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu (CP) (*)		Tỷ lệ sở hữu(%)
			Cá nhân	Đại diện	
1	Ông Lê Quang Thanh Liêm	Thành viên HĐQT, Giám đốc	16.100	1.242.780	22,42%
2	Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	4.500	828.520	14,84%
3	Bà Đặng Quỳnh Như	Kế toán trưởng	1.000	-	0,018%

(*) Căn cứ danh sách cổ đông tại ngày 03/12/2025

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



Ông LÊ QUANG THANH LIÊM

Thành viên HĐQT - Giám đốc Công ty

Ngày sinh: 18/10/1965
 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế.
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
 Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025: Cá nhân: 16.100 cổ phần, chiếm 0,29% vốn điều lệ
 Đại diện sở hữu: 1.242.780 cổ phần, chiếm 22,14% vốn điều lệ (đại diện UBND tỉnh Lâm Đồng).

Thời gian	Quá trình công tác
04/1987 - 01/1995	Kế toán Công ty Liên hiệp Xuất nhập khẩu Lâm Đồng.
01/1995 - 04/2004	Kế toán trưởng Công ty Xuất nhập khẩu Lâm Đồng.
11/2002 - 04/2004	Thành viên HĐQT Công ty liên doanh Confinvest Việt Nam
04/2004 - 08/2005	Kế toán Ban thanh lý Công ty Sản xuất và kinh doanh Xuất nhập khẩu Lâm Đồng.
08/2005 - 10/2006	Phụ trách kế toán Khu du lịch Đankia - Suối vàng Đà Lạt.
10/2006 - 12/2010	Kế toán trưởng Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt
01/2011 - 06/2015	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Đà Lạt
06/2015 - 04/2017	Thành viên Hội đồng Quản trị - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
05/2017 - 12/2020	Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
01/2021 - nay	Thành viên Hội đồng Quản trị - Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.



Ông NGUYỄN MINH ĐỨC

Thành viên HĐQT - Phó Giám đốc

Ngày sinh: 13/10/1986
 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành Môi trường.
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
 Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025: Cá nhân: 4.500 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ.
 Đại diện: 828.520 cổ phần, chiếm 14,76% vốn điều lệ của công ty (đại diện cho UBND tỉnh Lâm Đồng).

Thời gian	Quá trình công tác
05/2009 - 11/2015	Cán bộ kỹ thuật - Phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt).
11/2015 - 09/2018	Phó trưởng phòng Tổ chức hành chính Công ty.
09/2018 - 12/2021	Phó trưởng phòng Kế hoạch - Kỹ thuật - Kinh doanh.
01/2021 - nay	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.



Bà ĐẶNG QUỲNH NHƯ

Kế toán trưởng, Người phụ trách quản trị Công ty

Ngày sinh: 24/06/1982
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân Tài chính Kế toán, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
 Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025: Cá nhân: 1.000 cổ phần, chiếm 0,018% vốn điều lệ.
 Đại diện: không có

Thời gian	Quá trình công tác
06/2004 - 12/2005	Nhân viên Ban Quản lý Vườn hoa Thành phố Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.
01/2006 - 12/2010	Nhân viên Phòng Tổ chức Hành chính Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.
01/2011 - 03/2011	Nhân viên Phòng Tổ chức Hành chính Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
04/2011 - 08/2014	Nhân viên Phòng Kế toán Tài vụ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
09/2014 - 06/2015	Phó phòng Kế toán Tài vụ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
06/2015 - 04/2017	Phó phòng Kế toán Tài vụ - Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
05/2017 - nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH 2025

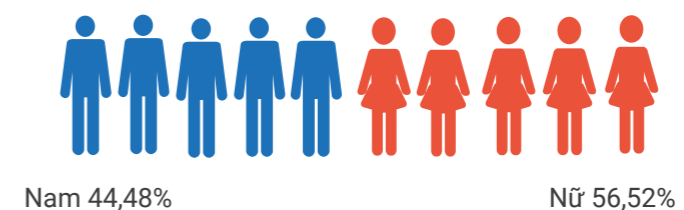
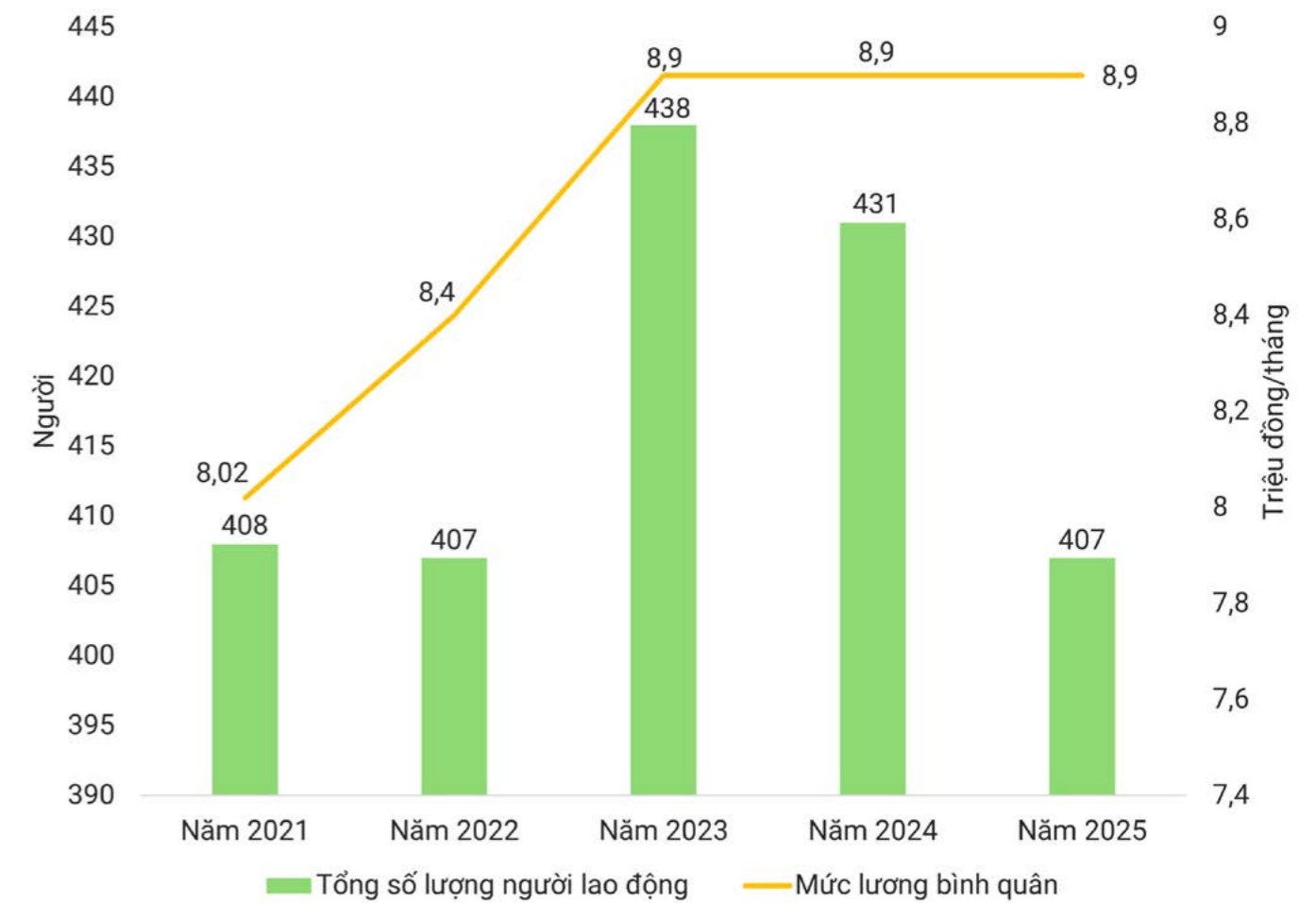
STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày từ nhiệm/miễn nhiệm
1	Ông Phạm Tuấn Sơn	Phó Giám Đốc	01/01/2021	01/10/2025

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	Tiêu chí	Năm 2024		Năm 2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo Trình độ	431	100,00	407	100,00
1	Đại học, trên đại học	62	15,23	56	13,76
2	Cao đẳng và trung cấp	21	5,16	18	4,42
3	Công nhân kỹ thuật	47	11,55	34	8,36
4	Lao động phổ thông	301	73,96	299	73,46
II	Theo giới tính	431	100,00	407	100,00
1	Nam	197	48,40	177	44,48
2	Nữ	234	57,49	230	56,52
III	Theo thời hạn HĐLĐ	431	100,00	407	100,00
1	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	37	9,09	39	9,58
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	394	96,81	368	90,42
Tổng cộng		431	100	407	100

LƯƠNG BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	408	407	438	431	407
Lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)	8,02	8,4	8,9	8,9	8,9



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về tuyển dụng

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt xác định nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi, có vai trò quyết định trong việc thực hiện các mục tiêu phát triển trung và dài hạn. Trên cơ sở đó, trong năm 2025, Công ty tiếp tục chú trọng xây dựng và duy trì chính sách tuyển dụng chặt chẽ, phù hợp với nhu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh, nhằm đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực đầu vào và hiệu quả vận hành.

Chính sách tuyển dụng của Công ty được thực hiện theo hướng công khai, minh bạch và tuân thủ các tiêu chuẩn nghề nghiệp. Việc đánh giá ứng viên được thực hiện trên cơ sở các tiêu chí rõ ràng về trình độ chuyên môn, kỹ năng và khả năng đáp ứng yêu cầu công việc. Đối với từng vị trí tuyển dụng, Công ty xây dựng tiêu chuẩn cụ thể và công bố trên website cũng như các kênh tuyển dụng phù hợp, góp phần đảm bảo tính chuyên nghiệp, công bằng và hiệu quả trong công tác tuyển dụng.

Về đào tạo

Bên cạnh công tác tuyển dụng, DUS đặc biệt chú trọng đến đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm nâng cao năng lực đội ngũ và đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong hoạt động cung cấp dịch vụ công ích đô thị. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo nội bộ, tập trung vào việc bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng làm việc và đào tạo hội nhập đối với nhân sự mới. Thông qua các chương trình này, người lao động được hỗ trợ nhanh chóng thích nghi với môi trường làm việc, hiểu rõ hơn về văn hóa doanh nghiệp và yêu cầu chuyên môn trong từng vị trí công tác. Đồng thời, Công ty cũng khuyến khích tinh thần học hỏi, trao đổi và chia sẻ kinh nghiệm thực tiễn giữa các cán bộ, nhân viên, tạo điều kiện để người lao động chủ động nâng cao trình độ, kỹ năng nghiệp vụ, qua đó góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự ổn định, gắn kết và hiệu quả.



Về môi trường làm việc

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thân thiện, tạo điều kiện thuận lợi để người lao động phát huy tối đa năng lực và gắn bó lâu dài với Công ty. Các chính sách liên quan đến điều kiện làm việc được duy trì và từng bước cải thiện, nhằm bảo đảm quyền lợi và sự hài lòng của toàn thể cán bộ, người lao động. Bên cạnh việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp gắn kết, đề cao tinh thần đoàn kết, hợp tác và trách nhiệm trong công việc, Công ty còn đặc biệt quan tâm đến công tác an toàn, vệ sinh lao động. Người lao động được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ và công cụ hỗ trợ cần thiết, góp phần bảo đảm an toàn, sức khỏe và nâng cao hiệu quả làm việc trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.



Về lương thưởng, phúc lợi, và đãi ngộ

Chính sách tiền lương, thưởng và phúc lợi của Công ty được xây dựng và thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật và điều kiện hoạt động thực tế, nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng và tạo động lực làm việc cho người lao động. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ về tiền lương, thưởng, trợ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp, giúp người lao động an tâm công tác và gắn bó lâu dài. Bên cạnh đó, Công ty cũng duy trì các hình thức khen thưởng phù hợp nhằm ghi nhận nỗ lực và khuyến khích tinh thần trách nhiệm của cán bộ, nhân viên. Các chế độ phúc lợi như khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ làm thêm giờ, nghỉ lễ và các hỗ trợ cần thiết khác tiếp tục được thực hiện, góp phần nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động và nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Công ty.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

STT	Hạng mục	Giá trị đầu tư (triệu đồng)	Tình hình đầu tư
1	Mua sắm 01 xe ô tô cuốn ép rác 10 tấn	3.550	Tạm ứng 30% với số tiền 1.065 triệu đồng
2	Mua sắm 01 xe ô tô cuốn ép rác 6,5 tấn	2.640	Tạm ứng 30% với số tiền 792 triệu đồng
3	Mua sắm 02 xe ô tô thu gom rác tải trọng 800kg – 1.000kg (phục vụ mở rộng địa bàn và dự phòng trong trường hợp xe hiện có hư hỏng)	2.410	Xe 1: chuyển tiếp năm 2024 mua 1.22 tỷ đồng Xe 2: tạm ứng 30% với số tiền 357 triệu đồng
4	Mua sắm 01 xe ô tô tải phục vụ thu gom thùng rác 660 lít	1.500	Năm 2025 không thực hiện
Tổng		10.100	

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT: Không có.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	161.549	157.193	97,30%
2	Doanh thu thuần	171.609	110.271	64,26%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-19.272	-6.950	-
4	Lợi nhuận khác	76	102	-
5	Lợi nhuận trước thuế	-19.195	-6.849	-
6	Lợi nhuận sau thuế	-19.195	-6.849	-

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,61	0,59
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn trừ hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,36	0,58
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	%	74,59	71,03%
Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	%	293,50	245,22%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	6,91	93,55
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,69	1,05
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	-6,21	-11,19%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	-15,79	-34,06%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	-4,30	-11,76%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-6,30	-11,23%

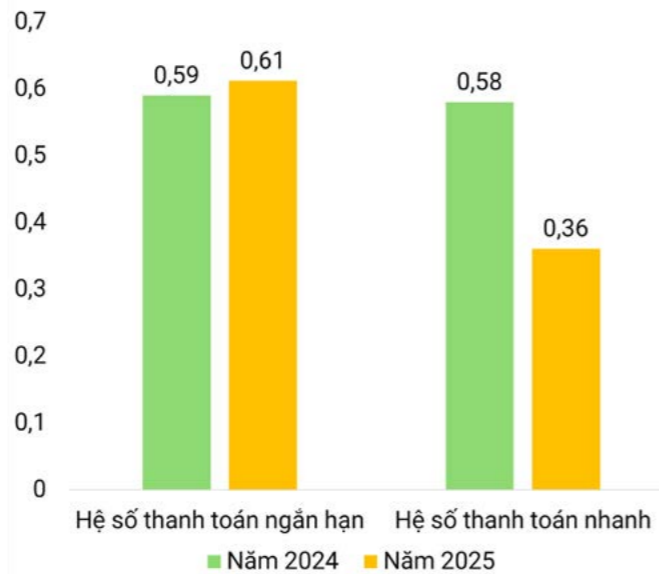
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Trong năm 2025, khả năng thanh toán của Công ty ghi nhận những chuyển biến đáng chú ý. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng nhẹ, đạt 0,61 lần, thể hiện Công ty vẫn duy trì khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính trong ngắn hạn. Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản ngắn hạn đạt 71.739 triệu đồng, tăng 5,30% so với đầu kỳ. Cơ cấu tài sản có sự cải thiện về tính thanh khoản, khi tiền và các khoản tương đương tiền tăng đáng kể tại ngày 31/12/2025 khi tăng 15.303 triệu đồng so với thời điểm đầu năm, đạt 20.283 triệu đồng, góp phần củng cố khả năng đáp ứng các nghĩa vụ thanh toán ngay lập tức. Trong khi đó, các khoản phải thu và đầu tư tài chính ngắn hạn (chủ yếu là khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn) giảm lần lượt 22.506 triệu đồng và 17.143 triệu đồng, tương đương giảm 71,83% và 62,97%, cho thấy Công ty đã chủ động thu hồi công nợ và tái cơ cấu danh mục tài sản, ưu tiên dòng tiền thực để phục vụ hoạt động kinh doanh. Nợ ngắn hạn tại cuối năm đạt 117.246 triệu đồng, tăng nhẹ 2,17% so với đầu kỳ, tương đương tăng 2.493 triệu đồng, chủ yếu do khoản thuế và các nghĩa vụ phải nộp Nhà nước liên quan đến tiền thuê đất, tăng 12.045 triệu đồng, lên 123.557 triệu đồng. Công ty tiếp tục không phát sinh các khoản vay và thuê tài chính, duy trì cơ cấu nợ an toàn, không chịu áp lực chi phí lãi vay, qua đó tối ưu hiệu quả quản lý chi phí trong hoạt động kinh doanh.

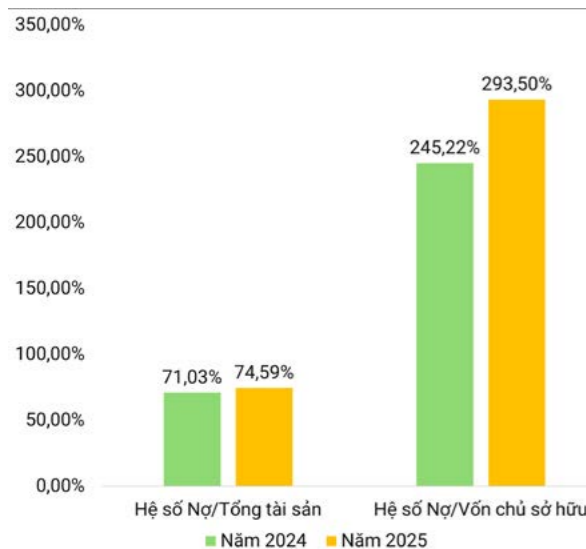
Ngược lại, hệ số thanh toán nhanh giảm xuống 0,36 lần so với 0,58 lần năm 2024, chủ yếu do hàng tồn kho tăng mạnh 27.781 triệu đồng, lên mức 29.420 triệu đồng. Nguyên nhân là vào thời điểm lập báo cáo, Công ty chưa ghi nhận giá vốn cho phần chi phí thực hiện công tác thu gom rác thải và chăm sóc cây xanh trong 06 tháng cuối năm 2025, do chưa có quyết định phê duyệt thanh toán từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Đây là yếu tố mang tính thời điểm và dự kiến sẽ được điều chỉnh khi chi phí liên quan được ghi nhận đầy đủ.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

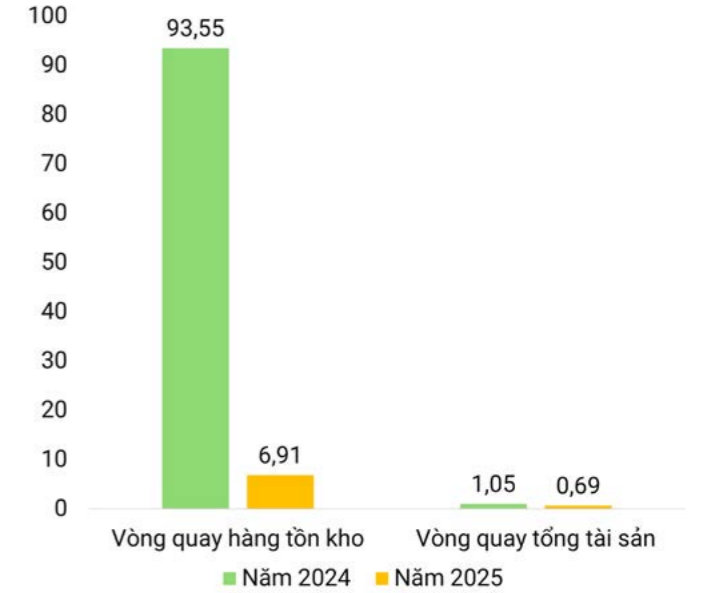
Trong năm 2025, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty có sự gia tăng, với hệ số Nợ/Tổng tài sản đạt 74,59% và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu đạt 293,50%. Sự biến động này chủ yếu do nợ ngắn hạn tăng, liên quan đến khoản tiền thuê đất trong năm như đã đề cập ở trên, trong khi Công ty vẫn không phát sinh nợ dài hạn, giúp duy trì cơ cấu nợ tập trung ở ngắn hạn và không chịu áp lực lãi vay. Ở chiều ngược lại, tổng tài sản giảm nhẹ 2,70%, từ 161.549 triệu đồng xuống 157.193 triệu đồng, chủ yếu đến từ mức giảm tài sản dài hạn do khấu hao trong kỳ. Vốn chủ sở hữu cũng giảm còn 39.947 triệu đồng, phản ánh biến động của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế.

Nhìn chung, mặc dù tỷ trọng nợ tăng, tuy nhiên cơ cấu tài chính của Công ty vẫn trong tầm kiểm soát, không phát sinh vay nợ dài hạn và duy trì được mức độ linh hoạt nhất định trong quản trị tài chính. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục kiểm soát chặt chẽ các khoản nợ ngắn hạn và xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm đảm bảo ổn định và phát triển bền vững.



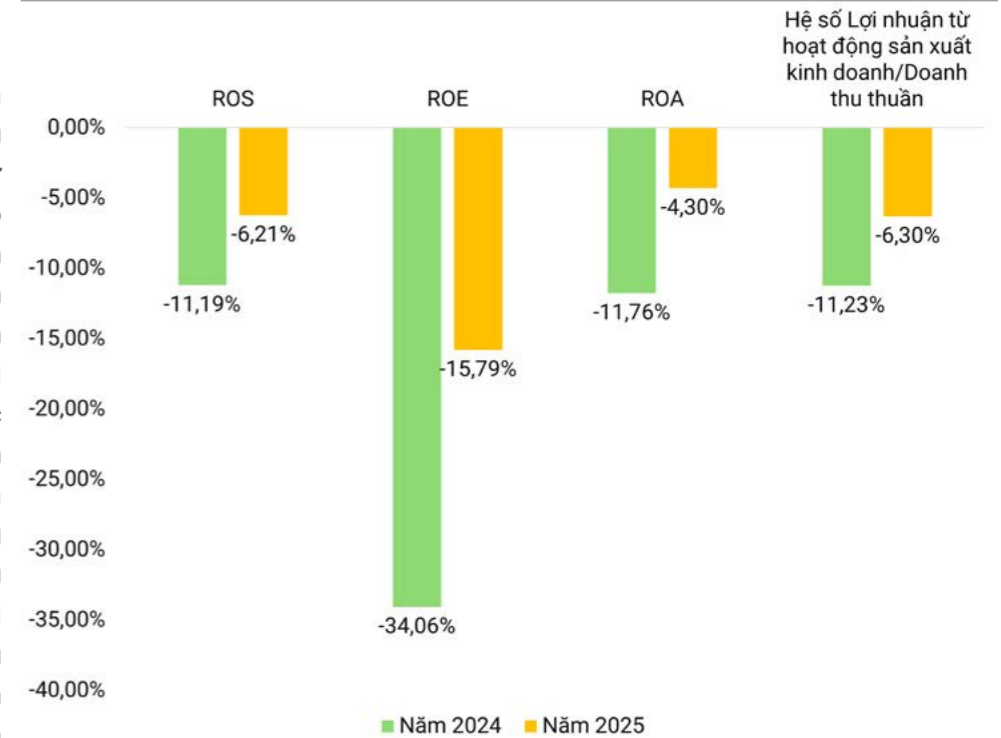
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Trong năm 2025, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty có sự biến động do yếu tố thời điểm trong ghi nhận doanh thu và chi phí. Vòng quay hàng tồn kho giảm mạnh từ 93,55 xuống còn 6,91 vòng, chủ yếu do giá vốn hàng bán giảm 40,84% và hàng tồn kho tăng đột biến gấp 17 lần. Nguyên nhân là trong năm, Công ty được điều chỉnh giảm tiền thuê đất theo các quyết định của cơ quan thuế với tổng số tiền 35.869 triệu đồng, đồng thời chưa ghi nhận giá vốn đối với một số dịch vụ công ích thực hiện trong 06 tháng cuối năm 2025 do chưa hoàn tất thủ tục phê duyệt thanh toán. Bên cạnh đó, vòng quay tổng tài sản giảm còn 0,69 vòng, do doanh thu giảm 35,81% so với năm trước, trong khi tổng tài sản cũng giảm nhưng với tốc độ thấp hơn, chủ yếu do khấu hao tài sản cố định như đã phân tích ở trên.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2025, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty mặc dù vẫn ở mức âm nhưng đã ghi nhận sự cải thiện rõ rệt so với năm 2024 do Công ty đã nỗ lực giảm lỗ. Nguyên nhân cải thiện lợi nhuận chủ yếu đến từ việc giá vốn hàng bán giảm mạnh 40,84% so với cùng kỳ. Trong đó, chi phí tiền thuê đất bổ sung khu vực lễ hội tại VHTP (Công ty đang kiến nghị) ghi nhận trong năm 2025 là 13.246 triệu đồng, giảm hơn đáng kể so với năm trước (33.115 triệu đồng), đồng thời Công ty chưa ghi nhận khoản giá vốn 27.837 triệu đồng đối với các dịch vụ công ích thực hiện trong 06 tháng cuối năm như đã đề cập trước đó.



Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm có xu hướng hồi phục tích cực, phản ánh hiệu quả kiểm soát chi phí và sự giảm áp lực từ các khoản chi phí biến động lớn so với năm trước. Công ty sẽ tiếp tục quản lý chi phí, tối ưu hoạt động, đồng thời nghiên cứu mở rộng thị trường nhằm từng bước cải thiện các chỉ tiêu sinh lời trong thời gian tới.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN



Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 5.614.300 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 5.601.200 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ: 13.100 cổ phiếu
Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phiếu

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Kể từ khi thành lập đến nay, Công ty chưa thực hiện tăng vốn cổ phần.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không có.

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã nhận hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt (Công ty) (UPCOM: DUS) ở mức 0% đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (Nghị định số 155/2020/NĐ-CP).

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tại thời điểm 03/12/2025

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông Nhà nước	1	4.142.600	41.426.000.000	73.79%
II	Cổ đông trong nước	106	1.471.700	14.717.000.000	26.21%
-	Cổ đông cá nhân	103	530.600	5.306.000.000	9.45%
-	Cổ đông tổ chức	3	941.100	9.411.000.000	16.76%
	Tổng cộng	107	5.614.300	56.143.000.000	100,00%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC

Tại thời điểm 03/12/2025

STT	Tên cổ đông	Phân loại cổ đông		Giấy NSH	Ngày cấp	Số lượng CP năm giữ (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
		Cổ đông nhà nước	Cổ đông lớn				
1	UBND tỉnh Lâm Đồng	x		3503/UBND-TH	24/06/2015	4.142.600	73,79%
2	Công ty Cổ phần Du lịch Lâm Đồng		x	5800271921	12/10/2017	825.000	14,69%

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Bảo vệ môi trường là một trong những mục tiêu trọng tâm trong chiến lược phát triển bền vững của DUS. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục áp dụng hệ thống quan trắc môi trường tự động nhằm giám sát thường xuyên chất lượng không khí, nguồn nước và các yếu tố môi trường liên quan, bảo đảm việc phát hiện và xử lý kịp thời các rủi ro phát sinh. Song song đó, DUS còn đẩy mạnh các hoạt động duy trì vệ sinh môi trường tại khu vực làm việc và các khu vực công cộng, tăng cường thu gom, phân loại rác thải tại nguồn, tối ưu hóa quy trình xử lý chất thải và khuyến khích sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên. Công ty cũng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đồng thời đầu tư nâng cấp hệ thống xử lý rác thải, nước thải và khí thải, thực hiện kiểm tra, đánh giá định kỳ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Những nỗ lực này không chỉ góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường tự nhiên, nâng cao chất lượng sống của cộng đồng mà còn đóng góp tích cực vào việc xây dựng hình ảnh đô thị Đà Lạt xanh – sạch – đẹp.

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn nguyên vật liệu là một trong những yếu tố quan trọng giúp Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt tối ưu chi phí, đảm bảo chất lượng dịch vụ và nâng cao hiệu quả vận hành. Các nguyên, nhiên liệu phục vụ hoạt động của Công ty bao gồm thiết bị, phương tiện chuyên dụng cho công tác vệ sinh môi trường, duy tu hạ tầng đô thị, cùng với hạt giống hoa, cây giống và vật tư nông nghiệp phục vụ chăm sóc cây xanh. Do đặc thù công việc vận hành liên tục, Công ty chú trọng xây dựng kế hoạch quản lý tồn kho hợp lý, thực hiện bảo trì, kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ nhằm kéo dài tuổi thọ thiết bị, hạn chế hư hỏng và giảm thiểu gián đoạn hoạt động. Đồng thời, DUS cũng tăng cường áp dụng các giải pháp tiết kiệm nhiên liệu, sử dụng vật tư thân thiện với môi trường và khuyến khích cán bộ, nhân viên đề xuất sáng kiến cải tiến kỹ thuật, tối ưu hóa việc sử dụng máy móc, tài nguyên. Những biện pháp này không chỉ giúp nâng cao hiệu suất hoạt động và hiệu quả chi phí mà còn góp phần giảm tác động môi trường, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

DUS luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và chủ động triển khai các giải pháp nhằm gìn giữ không gian sống xanh – sạch – đẹp cho cộng đồng. Trong năm 2025, Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Công ty đã ban hành các quy định nội bộ về quản lý môi trường, tổ chức giám sát, kiểm tra định kỳ việc thực hiện các tiêu chuẩn về xử lý chất thải, nước thải, khí thải và an toàn vệ sinh môi trường theo quy chuẩn hiện hành. Bên cạnh đó, DUS cũng đẩy mạnh công tác tuyên truyền, đào tạo nâng cao nhận thức cho cán bộ, nhân viên và phối hợp với chính quyền địa phương trong các hoạt động bảo vệ cảnh quan đô thị như trồng cây xanh, thu gom rác thải, cải tạo môi trường và duy trì vệ sinh tại các khu vực công cộng.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Công ty cũng đẩy mạnh tuyên truyền, khuyến khích cán bộ, nhân viên thực hành tiết kiệm điện tại nơi làm việc, hình thành thói quen sử dụng điện hợp lý, qua đó kiểm soát tốt chi phí và đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TIÊU THỤ NƯỚC

Nguồn nước được Công ty sử dụng chủ yếu phục vụ hoạt động tưới tiêu, chăm sóc cây xanh, vệ sinh đường phố và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người lao động. Nhận thức rõ vai trò thiết yếu của tài nguyên nước và trách nhiệm trong công tác bảo tồn, Công ty luôn quản lý và sử dụng nước theo hướng tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí trong mọi hoạt động. Trong năm 2025, DUS đã triển khai các biện pháp kiểm soát lưu lượng tiêu thụ, bảo dưỡng định kỳ hệ thống cấp nước, tái sử dụng nước cho một số công đoạn phù hợp và áp dụng phương pháp tưới tiêu hợp lý nhằm giảm thất thoát. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục khuyến khích, nâng cao ý thức người lao động trong việc sử dụng nước tiết kiệm nhằm bảo vệ nguồn tài nguyên địa phương và hướng tới mô hình vận hành thân thiện với môi trường.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Số lượng lao động: 407 người
- Mức lương trung bình đối với người lao động: 8,9 triệu đồng/tháng

Người lao động là nguồn lực then chốt và đóng vai trò quyết định trong quá trình phát triển bền vững của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt, do đó Công ty luôn ưu tiên xây dựng các chính sách đảm bảo việc làm ổn định, thu nhập hợp lý và môi trường làm việc an toàn cho toàn thể cán bộ, nhân viên.

Trong bối cảnh chi phí nguyên vật liệu gia tăng, DUS vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, bảo đảm đầy đủ việc làm và không ngừng cải thiện đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động thông qua các chế độ tiền lương, thưởng, phụ cấp làm thêm giờ, hỗ trợ ăn trưa, xăng xe và các khoản phúc lợi thiết thực khác. Các chế độ về ốm đau, thai sản, bảo hiểm xã hội (BHXH), bảo hiểm y tế (BHYT), bảo hiểm thất nghiệp (BHTN) luôn được thực hiện đầy đủ, kịp thời theo quy định. Đồng thời, Công ty cũng tổ chức khám sức khỏe định kỳ, trang bị phương tiện bảo hộ lao động và huấn luyện an toàn vệ sinh lao động thường xuyên. Bên cạnh đó, công tác khen thưởng, ghi nhận thành tích luôn được duy trì nhằm khuyến khích tinh thần trách nhiệm và gắn kết lâu dài, qua đó xây dựng đội ngũ nhân sự ổn định, tận tâm và đồng hành cùng sự phát triển của Công ty.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Song song với hoạt động sản xuất kinh doanh, DUS luôn đề cao trách nhiệm xã hội và tích cực đóng góp cho sự phát triển chung của cộng đồng địa phương. Hàng năm, Công ty chủ động tham gia và phối hợp với UBND tỉnh cùng các Sở, Ban, Ngành trong các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ người dân khắc phục hậu quả thiên tai, bảo vệ môi trường và cải thiện cảnh quan đô thị. Bên cạnh đó, DUS thường xuyên tổ chức các hoạt động thiện nguyện như thăm hỏi, tặng quà cho gia đình chính sách, hộ khó khăn, trẻ em và cán bộ hưu trí vào các dịp Lễ, Tết, qua đó lan tỏa tinh thần tương thân tương ái và góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng. Những hoạt động này đã thể hiện cam kết của Công ty trong việc phát triển hài hòa giữa mục tiêu kinh doanh và trách nhiệm xã hội, đồng thời củng cố hình ảnh doanh nghiệp gắn bó với địa phương.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Tại thời điểm báo cáo, DUS chưa có các hoạt động thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, Công ty rất quan tâm theo dõi các thông tin về hoạt động này và sẽ tích cực tham gia khi có chỉ thị từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.



03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu sản xuất, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Báo cáo liên tác động liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2025

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	TH 2024	% TH 2025/ KH 2025	% TH 2025/ TH 2024
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	186.830	112.113	172.979	60,01%	64,81%
1.1	Doanh thu bán hàng và CCDV	186.230	110.271	171.609	59,21%	64,26%
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	500	1.732	1.011	346,40%	171,32%
1.3	Thu nhập khác	100	110	359	110,00%	30,64%
2	Vốn chủ sở hữu	47.610	39.947	46.796	83,90%	85,36%
3	Lợi nhuận trước thuế	-17.120	-6.849	-19.195	-	-
4	Lợi nhuận sau thuế	-17.120	-6.849	-19.195	-	-
5	Nộp NSNN	69.700	29.485	68.293	42,30%	43,17%



Thuận lợi

- Nhận được sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của Tỉnh ủy, UBND tỉnh và sự hỗ trợ, phối hợp kịp thời của các Sở, Ban, Ngành, UBND các địa phương trong quá trình triển khai các nhiệm vụ dịch vụ công ích đô thị.
- Chủ trương phát triển kinh tế ban đêm và chỉnh trang đô thị của tỉnh, nhu cầu về vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, chiếu sáng đô thị và chỉnh trang cảnh quan trên địa bàn Đà Lạt ngày càng tăng cùng với sự phát triển của du lịch và đô thị hóa, đã tạo điều kiện mở rộng khối lượng công việc và nguồn doanh thu cho Công ty.
- Hệ thống cơ sở vật chất, trang thiết bị, phương tiện chuyên dụng tiếp tục được đầu tư, nâng cấp, đáp ứng yêu cầu vận hành và nâng cao chất lượng dịch vụ.
- Bộ máy tổ chức và nguồn nhân lực cơ bản ổn định, đội ngũ cán bộ, người lao động có kinh nghiệm, gắn bó lâu năm, am hiểu địa bàn, thuận lợi cho việc tổ chức thực hiện nhiệm vụ.
- Ý thức bảo vệ môi trường của người dân từng bước được nâng cao thông qua công tác tuyên truyền, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu gom rác thải, giữ gìn vệ sinh và mỹ quan đô thị.

Khó khăn

- Các lĩnh vực dịch vụ công ích tuy đã từng bước nâng cao chất lượng phục vụ, tuy nhiên trong quá trình triển khai vẫn còn gặp một số khó khăn như công tác thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt tại một số thời điểm, khu vực chưa thật sự kịp thời, còn phát sinh tình trạng rơi vãi rác, nước rỉ rác gây ảnh hưởng đến mỹ quan và môi trường đô thị. Việc bố trí thùng rác công cộng tại một số tuyến đường, điểm tập trung đông khách du lịch chưa đồng bộ. Công tác chăm sóc cây xanh, duy trì công viên, vườn hoa và chỉnh trang cảnh quan đô thị chịu áp lực lớn về khối lượng thực hiện, trong khi yêu cầu về thẩm mỹ, tính sáng tạo và đa dạng hóa chủng loại hoa ngày càng cao. Việc thiết kế, bài trí tiểu cảnh ở một số khu vực chưa được đổi mới thường xuyên, chưa đáp ứng kỳ vọng về hình ảnh đô thị du lịch.
- Công tác duy tu, sửa chữa hạ tầng kỹ thuật như dặm vá mặt đường, xử lý ổ gà, thay thế nắp mương, biển báo giao thông có thời điểm còn chậm do khối lượng phát sinh lớn, địa bàn rộng và điều kiện thời tiết bất lợi, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện. Hệ thống phương tiện, thiết bị chuyên dùng phục vụ vệ sinh môi trường, chiếu sáng và chăm sóc cây xanh một số đã xuống cấp sau thời gian dài khai thác, làm tăng chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và ảnh hưởng đến năng suất lao động.
- Cơ chế đơn giá, định mức kinh tế kỹ thuật đối với dịch vụ công ích chưa được điều chỉnh kịp thời theo biến động thị trường. Thủ tục giao nhiệm vụ, đấu thầu và thanh quyết toán một số gói dịch vụ còn kéo dài, ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Một số kiến nghị, đề xuất của Công ty về tiền thuê đất và thanh toán khối lượng dịch vụ công ích còn chậm được giải quyết gây khó khăn đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Việc thực hiện chủ trương sắp xếp, tinh gọn bộ máy và điều chỉnh phạm vi hoạt động của một số bộ phận chuyên môn như Đội chiếu sáng và Đội Thanh tra Công trình Đô thị và Vệ sinh Môi trường làm thu hẹp quy mô một số lĩnh vực dịch vụ, cùng với chủ trương thu hồi đấu giá VHTP và đấu thầu Đài Hỏa táng vào ngày 30/6/2025 gây ảnh hưởng nhất định đến khả năng khai thác doanh thu trong năm.

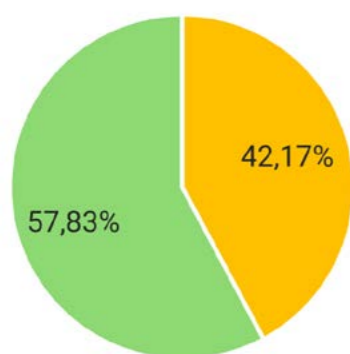
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

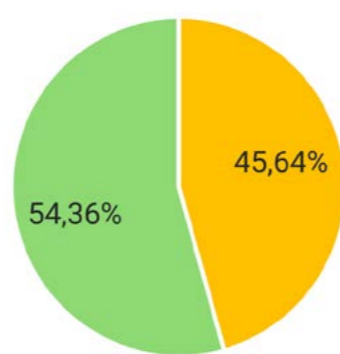
Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		Thay đổi
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	68.130	42,17%	71.739	45,64%	5,30%
Tài sản dài hạn	93.419	57,83%	85.454	54,36%	-8,53%
Tổng tài sản	161.549	100,00%	157.193	100,00%	-2,70%

Tỷ trọng tài sản năm 2024



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Tỷ trọng tài sản năm 2025



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

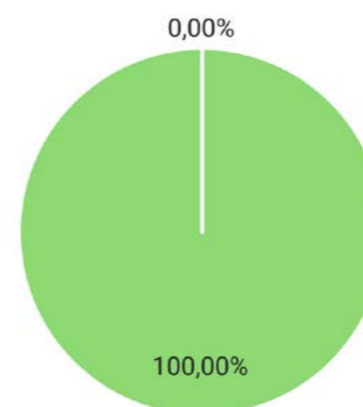
Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 157.193 triệu đồng, giảm nhẹ 2,70% (tương đương 4.356 triệu đồng) so với đầu kỳ. Trong đó, tài sản ngắn hạn đạt 71.739 triệu đồng, tăng 5,30% và nâng tỷ trọng lên 45,64%. Động lực chính đến từ tiền và các khoản tương đương tiền tăng mạnh 15.303 triệu đồng, cùng với hàng tồn kho tăng 27.781 triệu đồng, trong khi các khoản phải thu và đầu tư tài chính ngắn hạn giảm đáng kể, cho thấy xu hướng cơ cấu lại tài sản theo hướng tăng tính thanh khoản. Ở chiều ngược lại, tài sản dài hạn giảm 8,53% còn 85.454 triệu đồng, chủ yếu do khấu hao tài sản cố định trong kỳ. Trong năm, Công ty vẫn tiếp tục đầu tư bổ sung máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị 1.226 triệu đồng, đồng thời thực hiện thanh lý một số tài sản không còn phù hợp.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

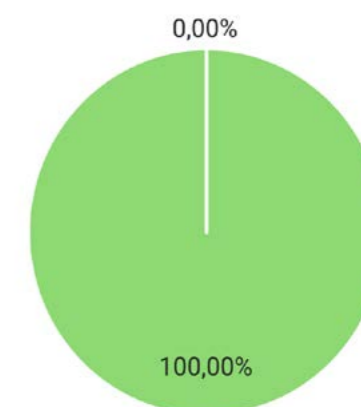
Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		Thay đổi
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	114.753	100,00%	117.246	100,00%	2,17%
Nợ dài hạn	0	0,00%	0	0,00%	-
Tổng nợ phải trả	114.753	100,00%	117.246	100,00%	2,17%

Tỷ trọng nợ năm 2024



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Tỷ trọng nợ năm 2025



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng nợ phải trả của Công ty đạt 117.246 triệu đồng, tăng nhẹ 2,17% so với đầu kỳ, toàn bộ là nợ ngắn hạn. Biến động này chủ yếu đến từ khoản thuế và các nghĩa vụ phải nộp Nhà nước liên quan đến tiền thuê đất tăng 12.045 triệu đồng. Ở chiều ngược lại, khoản phải trả người bán ngắn hạn giảm 4.865 triệu đồng, còn 2.795 triệu đồng, cho thấy Công ty đã chủ động thực hiện nghĩa vụ thanh toán với nhà cung cấp. Bên cạnh đó, khoản phải trả người lao động ghi nhận -10.814 triệu đồng, giảm hơn so với -6.229 tại thời điểm đầu năm. Nguyên nhân là do Công ty đang ghi nhận chi phí lương thấp hơn thực tế chi trả để chờ phê duyệt quỹ lương. Tính đến 31/12/2025, Công ty tiếp tục không phát sinh các khoản vay và thuê tài chính, duy trì cơ cấu nợ không chịu áp lực chi phí lãi vay. Nhìn chung, cơ cấu nợ của Công ty tiếp tục được duy trì theo hướng an toàn và kiểm soát tốt, với biến động chủ yếu đến từ các nghĩa vụ mang tính chu kỳ. Việc không sử dụng đòn bẩy tài chính giúp Công ty giữ được sự linh hoạt trong quản trị dòng tiền, đồng thời tạo nền tảng thuận lợi cho việc cải thiện hiệu quả kinh doanh trong thời gian tới.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU SẢN XUẤT, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

1 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ



- Đẩy mạnh công tác giám sát toàn diện các hoạt động sản xuất kinh doanh, thường xuyên phân tích, đánh giá hiệu quả từng lĩnh vực dịch vụ nhằm kiểm soát chặt chẽ chi phí vận hành, tối ưu hóa nguồn lực, chống lãng phí và nâng cao chất lượng phục vụ.
- Tăng cường phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan trong công tác kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn, đảm bảo các khoản đầu tư đúng mục đích, hiệu quả và tiết kiệm.
- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện hồ sơ pháp lý liên quan đến quản lý, khai thác tài sản và quỹ đất, thực hiện các thủ tục thuê đất, gia hạn và sắp xếp lại mặt bằng sản xuất kinh doanh tại các khu vực thuộc phạm vi quản lý của Công ty.
- Tăng cường công tác quản trị rủi ro, đặc biệt trong các lĩnh vực an toàn tài chính, phòng cháy chữa cháy (PCCC), an toàn lao động (ATLĐ), an toàn giao thông (ATGT) và bảo vệ môi trường, đồng thời xây dựng các phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố nhằm hạn chế tối đa thiệt hại và đảm bảo hoạt động liên tục.
- Đẩy mạnh ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý điều hành như số hóa hồ sơ, quản lý công việc trên nền tảng phần mềm, theo dõi tiến độ thực hiện dịch vụ theo thời gian thực, từng bước hình thành hệ thống cơ sở dữ liệu dùng chung, nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản trị.
- Thực hiện công bố thông tin doanh nghiệp chính xác, đầy đủ, kịp thời theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ các chuẩn mực quản trị công ty đại chúng và nâng cao uy tín của Công ty đối với cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.



2 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ VÀ CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

- Tiếp tục rà soát, sắp xếp và kiện toàn mô hình tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động dịch vụ công ích, điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ giữa các phòng ban, đội sản xuất nhằm giảm chồng chéo, nâng cao tính chủ động và trách nhiệm trong thực thi công việc.
- Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng quản lý và an toàn lao động cho người lao động, đồng thời xây dựng đội ngũ nhân sự kế cận, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của đô thị du lịch. Song song đó, chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp, môi trường làm việc chuyên nghiệp, đoàn kết và kỷ luật.
- Mặc dù còn nhiều khó khăn về thị trường và chi phí đầu vào, Công ty vẫn đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật và Thỏa ước lao động tập thể. Thu nhập và đời sống người lao động được duy trì ổn định. Các chế độ tiền lương, thưởng, phúc lợi, bảo hiểm, chăm sóc sức khỏe định kỳ và khen thưởng kịp thời tiếp tục được quan tâm thực hiện.
- Công tác quản lý tài chính được siết chặt theo hướng tiết kiệm, hiệu quả, đồng thời tăng cường kiểm soát thu – chi, xây dựng định mức chi tiêu hợp lý, đảm bảo cân đối nguồn lực và duy trì hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Dưới sự lãnh đạo của Đảng ủy và sự phối hợp của các tổ chức đoàn thể, các phong trào thi đua lao động sản xuất, hoạt động văn hóa – xã hội tiếp tục được duy trì thường xuyên, tạo khí thế đoàn kết, góp phần hoàn thành các nhiệm vụ SXKD năm 2025.

3 VỀ CÔNG TÁC TUẦN TRA, DUY TU – SẠCH ĐẸP

- Công tác duy tu – sạch đẹp được thực hiện thường xuyên, đảm bảo mỹ quan sạch đẹp của thành phố với 168 tuyến đường nội thị với tổng chiều dài là 135,86km. Tăng cường công tác chỉnh trang đô thị, nạo vét khơi thông mương cống rãnh, vệ sinh, nắn chỉnh biển báo phục vụ Lễ, Tết.
- Dặm vá bê tông nhựa với diện tích 3.526m², láng nhựa 1.632m², đạt 100%KH. Lắp đặt 02 gương cầu lồi tại vị trí không đảm bảo an toàn giao thông. Thường xuyên tổ chức trực xử lý các sự cố trong mùa mưa bão.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU SẢN XUẤT, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

4 VỀ CÔNG TÁC VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

Công tác quét nhật, thu gom rác thải sinh hoạt trên địa bàn nội thị và vận chuyển 100% khối lượng rác thải sinh hoạt về Nhà máy tại Xuân Trường được đảm bảo. Tiếp tục tạm thời xử lý tại bãi rác Cam Ly đối với chất thải xây dựng và các loại chất thải do nhà máy chưa tiếp nhận.

Thu gom xử lý các loại rác thải:

- Rác thải sinh hoạt ước đạt: 134.578/150.000 tấn; 90% kế hoạch.
- Rác thải y tế: 135/195 tấn, đạt 69% kế hoạch.
- Rác bao gói thuốc BTVT sau sử dụng đạt: 23/70 tấn, đạt 32% kế hoạch.
- Thu tiền dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt (Phí vệ sinh)
- 32.531/42.000 triệu đồng; đạt 77% so với kế hoạch, tăng 918 triệu đồng so với năm 2024.
- Phối hợp với các phường thường xuyên kiểm tra camera xử lý tình trạng vi phạm vệ sinh môi trường.
- Thông báo thời gian lấy rác các tuyến đường, khu vực, sau khi điều chỉnh lịch tuyến.
- Duy trì thu gom thùng rác 660L vào ban ngày tạo cảnh quan đô thị sạch đẹp. Thường xuyên vệ sinh thùng rác khu vực trung tâm thành phố, bố trí thay thế các thùng rác 660L cũ hư hỏng.
- Duy trì bố trí 01 tuyến xe thu gom các loại rác thải vật dụng gia đình hư hỏng... không để tồn đọng gây mất mỹ quan đô thị.
- Tham mưu văn bản gửi ban ngành về quy hoạch lò đốt chất thải nguy hại.



5 VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ, BẢO VỆ, GIEO ƯƠM, TRỒNG, CHĂM SÓC HOA, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ, CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG

- Thực hiện chăm sóc 08 công viên lớn, 12 tiểu công viên và 57 vị trí hoa đường phố, dải phân cách; 01 tháp hoa, 03 pano hoa và 36 tuyến đường trồng cây xanh trên vỉa hè. Trong năm 2025, đã sản xuất 685.454/700.324 chậu, túi hoa các loại (đạt 98% kế hoạch) để phục vụ thay trồng thường xuyên các công viên công cộng, hoa đường phố và các pano hoa, tháp hoa. Gieo ươm 140.400 cây trong túi, đạt tiêu chuẩn để thay trồng tại đường Nguyễn Văn Cừ nổi dài.
- Thực hiện trồng 2.460 cây Thông ba lá, 50 cây Mai anh đào tại Thảo trường Học viện Lục Quân nhân dịp 19/5/2025.

6 Về Công tác quản lý nghĩa trang

- Cấp đất mai táng 475 ca, cải táng 185 ca.
- Hỏa táng trong năm là 1.367 ca, trong đó số ca hỏa táng trong thành phố chiếm tỷ lệ trên 53% số ca hỏa táng.
- Liên hệ Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng về giá xây dựng mộ chí.
- Tập trung ban hành hướng dẫn tuyên truyền các Quy định của Nhà nước về công tác quản lý nghĩa trang; tiếp tục chấn chỉnh trong công tác quản lý cấp đất, xây dựng mộ chí; tổ chức phát quang chỉnh trang, sửa chữa đường nội bộ tại các nghĩa trang và duy trì trồng cây xanh tại các nghĩa trang. Phối hợp xử lý sạt lở và chặt hạ cây xanh có nguy cơ ngã đổ.
- Tăng cường công tác cải cách hành chính; Triển khai áp dụng phần mềm quản lý nghĩa trang trong các thủ tục giao dịch với nhân dân.

7 VỀ VƯỜN HOA THÀNH PHỐ

- Đón và phục vụ 235.413/420.336 lượt khách đạt 56% kế hoạch năm (Giảm 80.598 lượt khách so với cùng kỳ năm 2024), doanh thu đạt gần 20.315 tỷ đồng. Sản xuất 516.331/660.280 chậu, túi hoa các loại (đạt 78% kế hoạch). Tăng tỷ lệ hạt tự thu hái (đạt 60%), giảm tỷ lệ hạt nhập nhằm giảm chi phí sản xuất.
- Triển khai thành công Hội hoa Xuân năm Ất Ty; Hội thi hoa Lan chào mừng lễ kỷ niệm 30/4, 01/5 năm 2025.
- Tiếp tục liên hệ xem xét giải quyết tiền thuê đất đối với khu vực Trung bày lễ hội tại Vườn hoa Thành phố.
- Tổng hợp hồ sơ, kiểm kê tài sản phục vụ công tác bàn giao cho Trung tâm quản lý nhà tỉnh Lâm Đồng khi có yêu cầu.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU SẢN XUẤT, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

8 CÔNG TÁC KHÁC

- Triển khai công tác đầu tư phục vụ SX-KD năm 2025 gồm mua sắm 03 xe cuốn ép rác có tải trọng 01 tấn, 01 xe 6,5 tấn, 01 xe 10 tấn.
- Triển khai công tác thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp.
- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Xây dựng Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ nhiệm kỳ 2025-2030.
- Đề xuất nhân sự người đại diện phần vốn nhà nước Nhiệm kỳ 2025-2030.
- Đề xuất UBND tỉnh xem xét điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2025.
- Liên hệ quyết toán quỹ lương năm 2023, 2024 và 2025.

9 VỀ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ

ĐVT: Triệu đồng

STT	Hạng mục đầu tư	Tổng mức đầu tư	Năm 2025	Ghi chú
1	Mua sắm 01 xe ô tô cuốn ép rác 10 tấn	3.550	1.065	Tạm ứng 30%
2	Mua sắm 01 xe ô tô cuốn ép rác 6,5 tấn	2.640	792	Tạm ứng 30%
3	Mua sắm 02 xe ô tô thu gom rác tải trọng 800kg – 1.000kg (phục vụ mở rộng địa bàn và dự phòng trong trường hợp xe hiện có hư hỏng)	2.410	1.577	Xe 1: chuyển tiếp năm 2024 mua 1.22 tỷ đồng Xe 2: tạm ứng 30%: 357 triệu đồng
4	Mua sắm 01 xe ô tô tải phục vụ thu gom thùng rác 660 lít	1.500	0	
Tổng cộng		10.100	3.434	



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

MỤC TIÊU



- Tập trung công tác điều hành, lãnh chỉ đạo, đoàn kết, thống nhất trong nội bộ, sắp xếp tổ chức bộ máy Công ty theo chính quyền 2 cấp, chú ý công tác đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao trình độ chuyên môn, định mức lao động phù hợp với tình hình thực tế.
- Mở rộng thị trường, tìm kiếm khách hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ. Quản lý các dự án, chỉ rõ ràng, đúng quy định, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí. Tiếp tục phát huy các ngành nghề có lợi thế. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính, quyền lợi của cổ đông và người lao động. Tập trung nghiên cứu, có giải pháp tăng doanh thu Vườn hoa thành phố.

NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM

- Mở rộng sản xuất kinh doanh các lĩnh vực: Xây lắp, công ích, đồng thời tăng cường doanh thu về công viên hoa Thành phố.
- Liên hệ nhân sự người đại diện phần vốn nhà nước NK 2025-2030.
- Sắp xếp tổ chức, mô hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Phương án cổ phần hóa. Tập trung củng cố, tăng cường bộ máy quản lý đủ khả năng đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.
- Liên hệ thanh toán khối lượng vệ sinh môi trường và chăm sóc hoa cây xanh 6 tháng cuối năm 2025.
- Liên hệ ký kết hợp đồng với UBND các Phường thực hiện DVCI năm 2026 và chuẩn bị năng lực, trang thiết bị, phương tiện, nguồn lực và hồ sơ năng lực phục vụ công tác đấu thầu lĩnh vực dịch vụ công ích.
- Tiếp tục liên hệ UBND tỉnh Lâm Đồng về việc xem xét điều chỉnh đơn giá thuê đất khu vực trưng bày lễ hội Vườn hoa Thành phố; xem xét tiếp tục cho thuê tài sản Nhà nước tại Vườn hoa Thành phố và Đài hóa thân hoàn vũ trong thời gian chờ đấu giá, đấu thầu; Chuẩn bị hồ sơ năng lực, các nguồn lực để tham gia đấu giá thuê tài sản Vườn hoa Thành phố và đấu thầu quản lý, vận hành Đài hóa thân hoàn vũ theo chủ trương của UBND Tỉnh.
- Đánh giá hiệu quả hoạt động Vườn hoa Thành phố để sắp xếp tổ chức hoạt động cho phù hợp.
- Đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu công việc, tạo điều kiện thuận về thời gian để người lao động tích cực tham gia học tập, tự đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ phục vụ công tác.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH Năm 2026 (*)
1	Tổng doanh thu	156.200
2	Lợi nhuận trước thuế	
-	Tiền thuê đất KV lễ hội tính theo chu kỳ đầu tiên (Tiền thuê đất VHTP: 59 tỷ đồng)	(28.460)
-	Tiền thuê đất KV lễ hội tính theo chu kỳ tiếp theo (Tiền thuê đất VHTP: 25,8 tỷ đồng)	6.400
3	Nộp ngân sách (Tiền thuê đất VHTP: 59 tỷ đồng)	67.630
4	Thu nhập bình quân của NLD	8,9

(*) Kế hoạch chính thức sẽ được Hội đồng quản trị trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

ĐVT: Triệu đồng

STT	Hạng mục	Giá trị đầu tư
1	Mua sắm 01 xe ô tô cuốn ép rác 10 tấn	3.550
2	Mua sắm 01 xe ô tô cuốn ép rác 6,5 tấn	2.640
3	Mua sắm 01 xe ô tô thu gom rác thải trọng lượng 1.000 kg	1.190
Tổng cộng		7.380



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt tiếp tục xác định bảo vệ môi trường và phát triển đô thị xanh – sạch – đẹp là nhiệm vụ trọng tâm gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty duy trì thường xuyên các dịch vụ vệ sinh môi trường, thu gom và vận chuyển rác thải sinh hoạt, chăm sóc cây xanh, hoa cảnh dọc các tuyến đường và khu vực công cộng, góp phần bảo tồn hệ sinh thái và nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị. Đồng thời, Công ty còn triển khai nhiều giải pháp nâng cao hiệu quả xử lý chất thải như bố trí, sắp xếp hệ thống thùng rác hợp lý, từng bước thực hiện phân loại rác tại nguồn, đầu tư phương tiện và thiết bị thu gom hiện đại, cơ giới hóa một số khâu vận hành nhằm giảm thiểu ô nhiễm thứ cấp, tiết kiệm chi phí và nâng cao năng suất lao động. Việc tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, kết hợp tăng cường tuyên truyền nâng cao ý thức cộng đồng, đã góp phần tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững của khu vực Đà Lạt.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

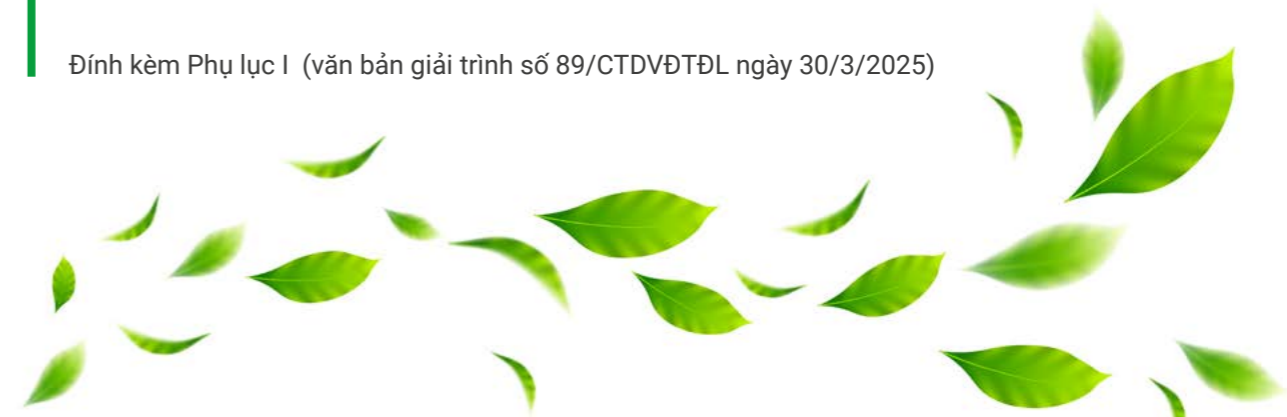
Công ty luôn coi người lao động là yếu tố trung tâm quyết định chất lượng dịch vụ và sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đảm bảo việc làm ổn định, duy trì thu nhập và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật. Thu nhập bình quân của người lao động được cải thiện so với năm trước, với tổng thu nhập bình quân đạt 8,9 triệu đồng/người/tháng góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần. Các chính sách khen thưởng, động viên được triển khai kịp thời nhằm ghi nhận những cá nhân có thành tích xuất sắc, đồng thời duy trì các chế độ hỗ trợ như làm thêm giờ, ăn trưa, xăng xe và các khoản trợ cấp khác. Công tác chi trả tiền lương, tiền thưởng, chế độ ốm đau, thai sản được thực hiện đầy đủ, đúng hạn. Việc tham gia BHXH, BHYT, BHTN, khám sức khỏe định kỳ, huấn luyện an toàn vệ sinh lao động và trang bị bảo hộ lao động cũng được thực hiện nghiêm túc. Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng đầu tư phương tiện, dụng cụ lao động, cải thiện điều kiện làm việc, bảo đảm môi trường làm việc an toàn, bình đẳng và thân thiện, đặc biệt quan tâm đến lao động nữ, qua đó tăng cường sự gắn bó và trách nhiệm của người lao động đối với Công ty.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Trong năm 2025, Công ty thường xuyên tổ chức và tham gia các hoạt động an sinh xã hội như thăm hỏi, tặng quà cho trẻ em, gia đình chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo và người lao động có hoàn cảnh khó khăn vào các dịp lễ, Tết, đồng thời tích cực hưởng ứng các chương trình do UBND tỉnh, thành phố và các đoàn thể phát động. Công đoàn Công ty phối hợp với các cơ quan chức năng triển khai nhiều phong trào thi đua yêu nước trong toàn thể người lao động như phong trào lao động giỏi, phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, thực hành tiết kiệm, phòng chống tham nhũng, lãng phí và tệ nạn xã hội, qua đó góp phần nâng cao năng suất lao động và chất lượng dịch vụ công ích. Đồng thời, Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động xã hội – từ thiện như đóng góp các quỹ nhân đạo, hiến máu tình nguyện, hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa, nhà chính sách và phối hợp thực hiện các chương trình chỉnh trang đô thị, giữ gìn vệ sinh môi trường. Những hoạt động này thể hiện rõ cam kết của Công ty trong việc phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và lợi ích cộng đồng, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững lâu dài.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

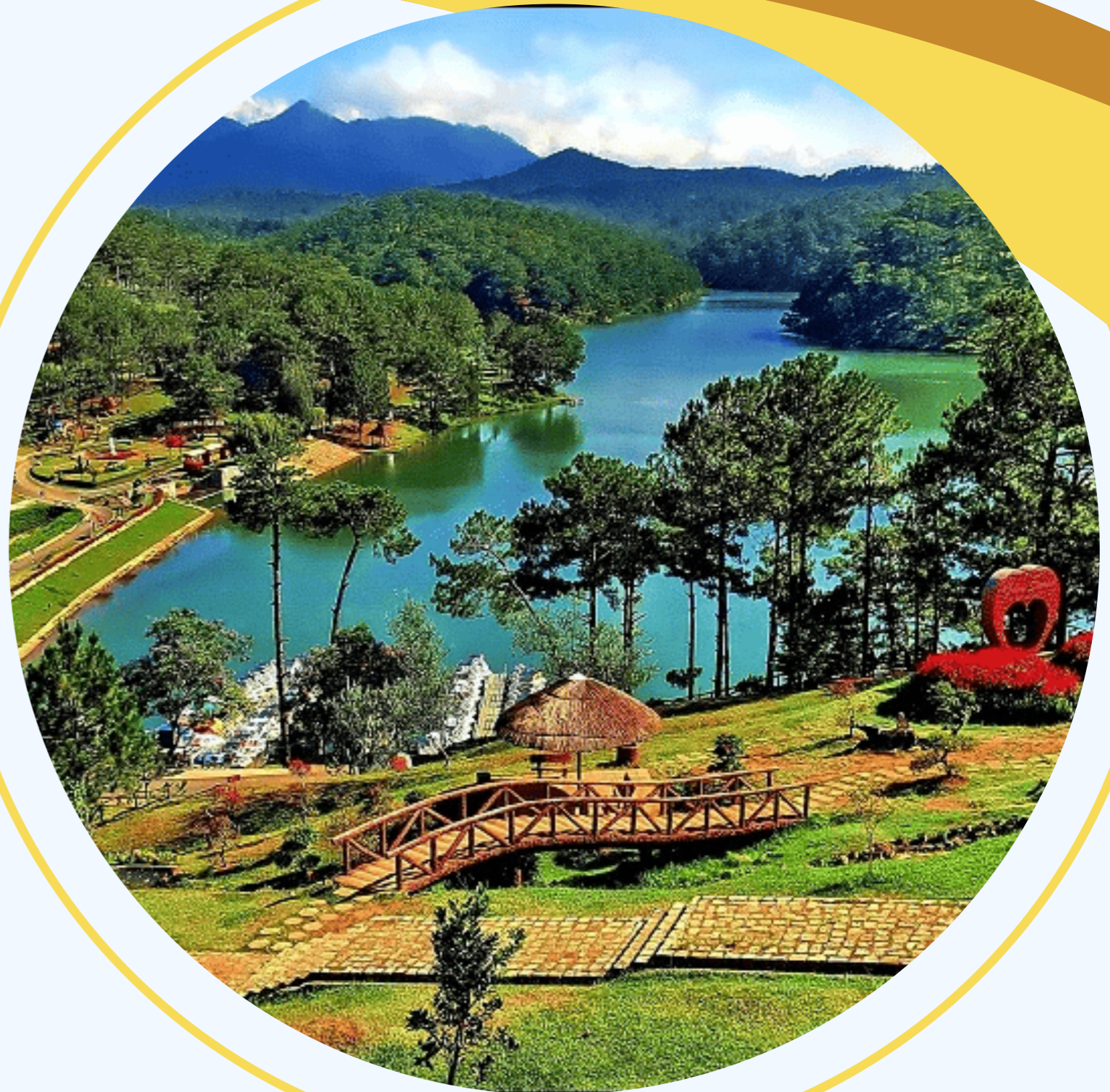
Đính kèm Phụ lục I (văn bản giải trình số 89/CTDVĐTĐL ngày 30/3/2025)



04

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Điều hành và toàn thể người lao động trong việc triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong bối cảnh còn nhiều khó khăn, thách thức như chi phí nguyên, nhiên vật liệu và nhân công tăng, yêu cầu chất lượng dịch vụ ngày càng cao, cùng với sự cạnh tranh trong các lĩnh vực dịch vụ công ích đô thị. Mặc dù vậy, Công ty đã chủ động áp dụng các giải pháp quản trị chi phí, tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao năng suất lao động và đẩy mạnh ứng dụng cơ giới hóa, công nghệ trong vận hành, qua đó duy trì ổn định hoạt động và từng bước cải thiện hiệu quả kinh doanh. Doanh thu từ các lĩnh vực cốt lõi như vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, hoa cảnh và chiếu sáng đô thị tiếp tục giữ vai trò chủ lực và ghi nhận mức tăng trưởng ổn định, dòng tiền được kiểm soát tốt, đảm bảo khả năng thanh khoản và vận hành liên tục.

Hội đồng quản trị ghi nhận tinh thần chủ động, linh hoạt của Ban Điều hành trong việc điều chỉnh kế hoạch phù hợp với thực tế, đồng thời yêu cầu tiếp tục tập trung khai thác các thế mạnh truyền thống, mở rộng nguồn thu, tăng cường quản trị rủi ro, kiểm soát chi phí và nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và giá trị cho cổ đông.

VỀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC, ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên và các cuộc họp Hội đồng quản trị theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo đầy đủ trình tự, thủ tục và tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp. Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi sát sao tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, kịp thời ban hành các nghị quyết, định hướng chiến lược và giải pháp điều hành phù hợp với diễn biến thực tế, tạo cơ sở để Ban Điều hành triển khai hiệu quả các nhiệm vụ được giao. Công tác quản

lý, phân công trách nhiệm giữa các bộ phận ngày càng rõ ràng, bộ máy tổ chức từng bước được kiện toàn theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu suất; đồng thời tăng cường ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý, báo cáo và kiểm soát nội bộ.

Các thành viên Hội đồng quản trị đã phát huy tốt vai trò giám sát, chỉ đạo và hỗ trợ Ban Điều hành, góp phần đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng quy định pháp luật, vận hành an toàn và minh bạch, bảo vệ lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

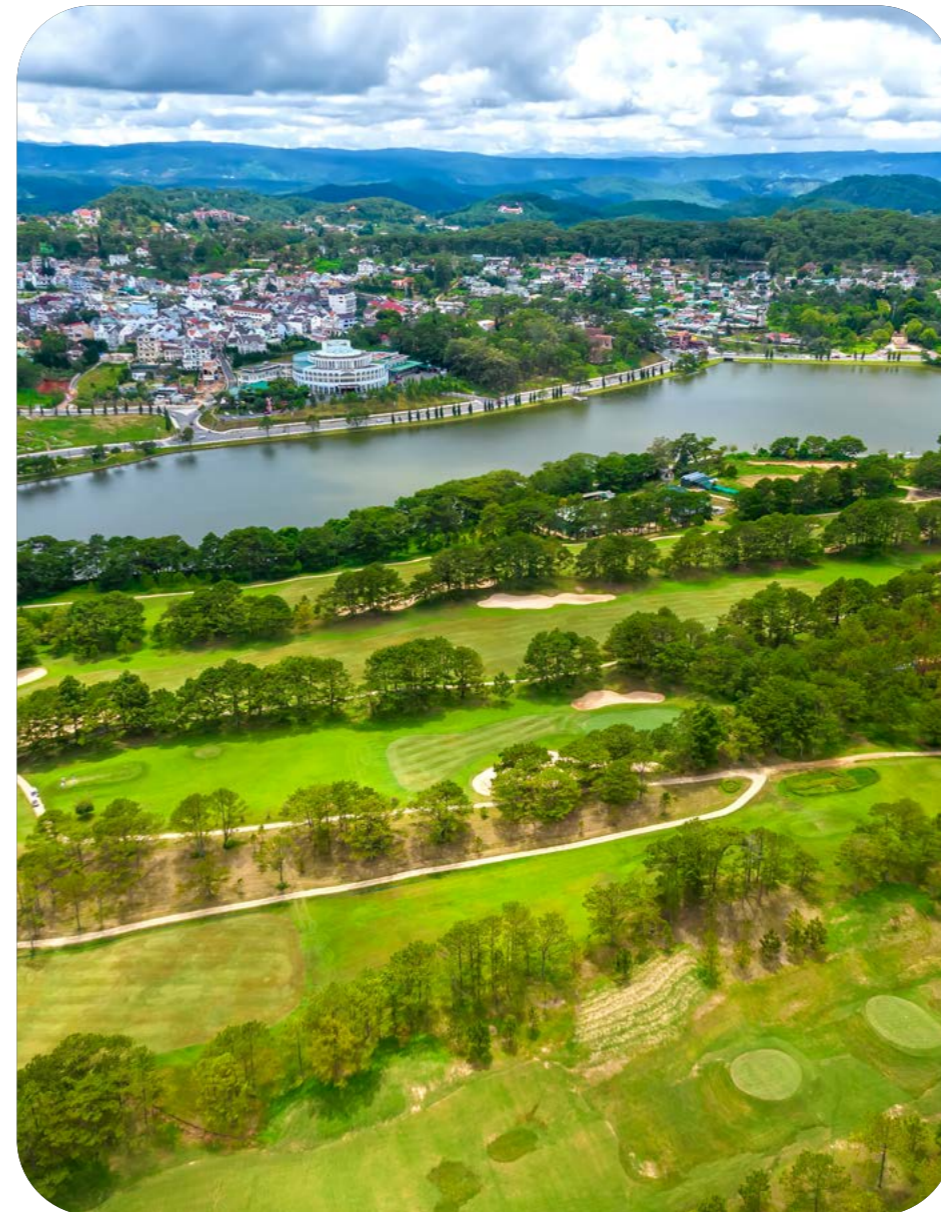
VỀ CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị đánh giá công tác tài chính – đầu tư trong năm của Công ty được triển khai thận trọng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật và các quy chế nội bộ, đảm bảo an toàn vốn, hiệu quả sử dụng nguồn lực và tính minh bạch trong quản lý. Các hoạt động đầu tư, mua sắm tài sản, sửa chữa và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo kế hoạch, phù hợp với nhu cầu thực tế, góp phần nâng cao năng lực vận hành và chất lượng dịch vụ. Công ty đồng thời tăng cường

kiểm soát ngân sách, thực hành tiết kiệm, tối ưu hóa chi phí sản xuất kinh doanh và quản lý dòng tiền chặt chẽ, qua đó duy trì khả năng thanh khoản và cân đối tài chính ổn định. Việc triển khai đồng bộ các giải pháp tài chính đã hỗ trợ Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, tạo nền tảng vững chắc cho hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển bền vững trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

VỀ TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Hội đồng quản trị ghi nhận Công ty đã thực hiện nghiêm túc trách nhiệm đối với môi trường và xã hội, gắn mục tiêu phát triển kinh doanh với yêu cầu phát triển bền vững. Trong năm 2025, Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đảm bảo thu gom, vận chuyển và xử lý kịp thời các loại chất thải phát sinh, cùng với việc duy trì các hoạt động vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, chỉnh trang đô thị và nâng cao chất lượng cảnh quan thành phố. Công ty cũng chú trọng chăm lo đời sống người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ chính sách, an toàn lao động và tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng địa phương.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã họp 12 cuộc họp và ban hành 14 nghị quyết để điều hành hoạt động của công ty.
- Hội đồng quản trị thường xuyên thực hiện công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc, các phòng ban, Đội, các công trình trực thuộc Công ty, triển khai thực hiện theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị, đảm bảo hài hòa quyền lợi của cổ đông và Công ty.
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều có mời Ban Giám đốc và Ban kiểm soát tham gia để nghe báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia đóng góp ý kiến chỉ đạo kịp thời.
- Chỉ đạo triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- Chỉ đạo công tác tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên năm 2025.
- Giám sát công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của Ban Giám đốc theo đúng nghị quyết Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị.
- Kiểm tra việc thực hiện điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ, chỉ đạo sửa đổi bổ sung kịp thời phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình hoạt động của công ty.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kế hoạch kinh doanh trong năm 2026:

- Tổng doanh thu: 156.200 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế:
 - + Tiền thuê đất KV lễ hội tính theo chu kỳ đầu tiên (Tiền thuê đất VHTP: 59 tỷ đồng): -28.460 triệu đồng
 - + Tiền thuê đất KV lễ hội tính theo chu kỳ tiếp theo (Tiền thuê đất VHTP: 25,8 tỷ đồng): 6.400 triệu đồng
- Nộp ngân sách (Tiền thuê đất VHTP: 59 tỷ đồng): 67.630 triệu đồng

Trong thời gian tới, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo Công ty tiếp tục sắp xếp, hoàn thiện mô hình tổ chức quản lý theo phương án cổ phần hóa, đảm bảo bộ máy tinh gọn, phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó nâng cao hiệu quả điều hành và năng lực cạnh tranh. Việc cơ cấu lại các phòng ban, đơn vị trực thuộc được thực hiện theo hướng chuyên môn hóa, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm, góp phần tối ưu hóa nguồn lực và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững.

Song song đó, Công ty xác định nâng cao chất lượng nguồn nhân lực là nhiệm vụ trọng tâm thông qua việc thu hút, bổ sung nhân sự cho các bộ phận còn thiếu, tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng quản lý và xây dựng văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, gắn kết, đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh công tác tổ chức và nhân sự, Hội đồng quản trị chỉ đạo triển khai lộ trình thoái vốn Nhà nước theo kế hoạch đã được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt, đảm bảo quá trình thực hiện công khai, minh bạch, đúng quy định pháp luật và mang lại hiệu quả cao nhất cho cổ đông và doanh nghiệp.

Công ty đồng thời đẩy mạnh ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý và điều hành, từng bước số hóa quy trình nội bộ, nâng cao chất lượng công tác kế hoạch, tài chính, nhân sự và kiểm soát rủi ro, hướng tới mô hình quản trị hiện đại, tiết kiệm chi phí và nâng cao năng suất lao động.

Trên cơ sở các lĩnh vực thế mạnh, Công ty tiếp tục chỉ đạo phát triển và mở rộng các hoạt động kinh doanh như dịch vụ vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh – hoa cảnh, dịch vụ tang lễ và các dịch vụ đô thị liên quan, nhằm đa dạng hóa nguồn thu, gia tăng giá trị gia tăng và củng cố vị thế của Công ty trên địa bàn.

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (*)		Tỷ lệ sở hữu
			Cá nhân	Đại diện	
1	Ông Phạm Văn Tuyên	Chủ tịch HĐQT	10.800	2.071.300	37,09%
2	Ông Lê Quang Thanh Liêm	Thành viên HĐQT, Giám đốc	16.100	1.242.780	22,42%
3	Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	4.500	828.520	14,84%
4	Ông Phạm Tuấn Sơn	Thành viên HĐQT không điều hành	8.800	-	0,16%
5	Ông Nguyễn Võ Lê Huy	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-	-

(*) Căn cứ danh sách cổ đông tại ngày 03/12/2025

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông PHẠM VĂN TUYÊN

Chủ tịch HĐQT

Ngày sinh: 20/08/1968
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân triết học
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
 Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025: Cá nhân: 10.800 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ; Đại diện: 2.071.300 cổ phần, chiếm 36,89% vốn điều lệ (đại diện UBND tỉnh Lâm Đồng).

Thời gian	Quá trình công tác
1988 – 1998	Bí thư Đoàn phường 9, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
1998 – 2004	Phó Bí thư Thành đoàn Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
2004 – 2008	Bí thư Đảng ủy phường 11, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
2008 - 06/2016	Phó Bí thư Đảng ủy - Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị TP. Đà Lạt
30/06/2016 – 30/04/2017	Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Giám đốc CTCP Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
01/05/2017 – 31/12/2020	Thành viên Hội đồng Quản trị, Giám đốc CTCP Dịch vụ Đô thị Đà Lạt
01/01/2021 – nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.



Ông PHẠM TUẤN SƠN

Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 20/06/1964
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
 Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025: Cá nhân: 8.800 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ; Đại diện sở hữu: không có

Thời gian	Quá trình công tác
10/1991 – 04/1993	Cán bộ kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng Đà Lạt.
05/1993 – 12/1995	Cán bộ kỹ thuật Công ty Công trình Công cộng Đà Lạt.
01/1996 – 08/1998	Phó phòng Kế hoạch Kỹ thuật Công ty Công trình Công cộng Đà Lạt.
09/1998 – 06/2009	Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.
07/2009 – 12/2010	Phó Giám đốc Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.
01/2011 – 06/2015	Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
06/2015 – 10/2025	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
06/2015 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.



Ông NGUYỄN VÕ LÊ HUY

Thành viên HĐQT

Ngày sinh: 20/06/1978
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Thạc sĩ Kinh tế
 Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trưởng phòng Tài chính CTCP Du lịch Lâm Đồng; Giám đốc Công ty TNHH Dalat Safari; Kế toán trưởng CTCP Sao Đà Lạt; Kiểm soát viên CTCP Khách sạn Bưu điện Nha Trang.
 Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025: Cá nhân: không có; Đại diện: không có.

Thời gian	Quá trình công tác
07/2001 – 07/2004	Nhân viên phòng Kế toán Công ty Du lịch Dịch vụ Xuân Hương.
08/2004 – 11/2009	Nhân viên phòng Kế toán Công ty Du lịch Lâm Đồng.
12/2009 - 02/2006	Phó Trưởng phòng Kế toán - Tài Chính Công ty Cổ phần Du lịch Lâm Đồng.
06/2015 – 12/2020	Kiểm soát viên CTCP Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
2018 – nay	Trưởng phòng Tài chính CTCP Du lịch Lâm Đồng.
31/12/2020 – nay	Thành viên HĐQT CTCP Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

» Ông LÊ QUANG THANH LIÊM - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc: Xem tại lý lịch Ban Điều hành

» Ông NGUYỄN MINH ĐỨC - Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc: Xem tại lý lịch Ban Điều hành

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Không có (Tính đến ngày 31/12/2025).

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Công ty không có thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có (Tính đến ngày 31/12/2025).

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Phạm Văn Tuyên	Chủ tịch HĐQT	12/12	100%
2	Ông Lê Quang Thanh Liêm	Thành viên HĐQT, Giám đốc	12/12	100%
3	Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	12/12	100%
4	Ông Phạm Tuấn Sơn	Thành viên HĐQT không điều hành	12/12	100%
5	Ông Nguyễn Võ Lê Huy	Thành viên HĐQT không điều hành	12/12	100%

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Số 02/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 01/2025/NK2020-2025 ngày 27/02/2025 "Thông qua kế hoạch sử dụng lao động năm 2025"	100%
2	Số 03/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 01/2025/NK2020-2025 ngày 27/02/2025 "Thông qua việc vay vốn, bảo lãnh của Công ty Cổ Phần Dịch vụ Đô Thị Đà Lạt tại BIDV Chi nhánh Lâm Đồng và các ngân hàng TMCP khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh"	100%
3	Số 07/2025/NQ-HĐQT	11/04/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 02/2025/NK2020-2025 ngày 08/04/2025 " Gia hạn thời gian tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025"	100%
4	Số 10/2025/NQ-HĐQT	18/04/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 03/2025/NK2020-2025 ngày 16/04/2025 " Thống nhất thực hiện các thủ tục trình UBND tỉnh Lâm Đồng xem xét gia hạn thời gian thuê tài sản tại Vườn Hoa Thành Phố Đà Lạt và Đài Hỏa Táng đến 31/12/2025"	100%
5	Số 12/2025/NQ-HĐQT	03/06/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 04/2025/NK2020-2025 ngày 03/06/2025 " Thống nhất kế hoạch tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2025 và các báo cáo tờ trình tại Đại Hội"	100%
6	Số 22/2025/NQ-HĐQT	27/06/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 05/2025/NK2020-2025 ngày 25/06/2025 " Thống nhất giải thể Đội Thanh Tra Công Trình Đô Thị và Vệ Sinh Môi Trường trực thuộc Công ty"	100%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỉ lệ thông qua
7	Số 24/2025/NQ-HĐQT	10/07/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 06/2025/NK2020-2025 ngày 01/07/2025 " Thống nhất chọn Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn RSM làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ Phần Dịch vụ Đô Thị Đà Lạt"	100%
8	Số 26/2025/NQ-HĐQT	24/07/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 07/2025/NK2020-2025 ngày 24/07/2025 " Thống qua việc thay đổi mẫu con dấu Công ty Cổ Phần Dịch vụ Đô Thị Đà Lạt theo địa chỉ hành chính mới"	100%
9	Số 30/2025/NQ-HĐQT	19/09/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 08/2025/NK2020-2025 ngày 19/09/2025 " Miễn nhiệm Ông Phạm Tuấn Sơn thôi giữ chức vụ phó giám đốc Công ty Cổ phần Dịch Vụ Đô Thị Đà Lạt từ ngày 01/10/2025"	100%
10	Số 32/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 09/2025/NK2020-2025 ngày 09/10/2025 Thông qua việc tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông Bất Thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch Vụ Đô Thị Đà Lạt	100%
11	Số 33/2025/NQ-HĐQT	12/11/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 10/2025/NK2020-2025 ngày 09/10/2025 Thông qua việc tiếp tục tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông Bất Thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch Vụ Đô Thị Đà Lạt	100%
12	Số 35/2025/NQ-HĐQT	09/12/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 11/2025/NK2020-2025 ngày 09/12/2025 " Thống nhất kế hoạch tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông Bất Thường năm 2025 và các tài liệu"	100%
13	Số 38/2025/NQ-HĐQT	09/12/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 11/2025/NK2020-2025 ngày 09/12/2025 " Thống nhất thông qua hệ thống thang lương, bảng lương của Thành viên Hội đồng, Kiểm soát viên và Ban điều hành Công ty Cổ phần Dịch Vụ Đô Thị Đà Lạt"	100%
14	Số 12/2025 /NQ-HĐQT	26/12/2025	NQ - HĐQT Công ty CPDVĐT Đà Lạt phiên số 12/2025/NK2020-2025 ngày 26/12/2025 " Thống nhất dời thời gian tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông Bất Thường năm 2025"	100%

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (*)	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Trần Thị Nam Hải	Trưởng Ban Kiểm soát	1.600	0,028%
2	Ông Trần Quang Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát	2.000	0.04%
3	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-

(*) Căn cứ danh sách cổ đông tại ngày 03/12/2025

LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT



Bà TRẦN THỊ NAM HẢI

Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh	1975
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán.
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Không có.
Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025	Cá nhân: 1.600 CP chiếm 0,028% Vốn điều lệ. Đại diện: không có.

Thời gian	Quá trình công tác
10/1997 – 09/2002	Kế toán Công ty Công viên hoa và Cây xanh Đà Lạt.
10/2002 – 06/2009	Kế toán Ban Quản lý Vườn hoa Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt
07/2009 – 12/2010	Kế toán Ban Quản lý Dự án Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.
01/2011 – 06/2015	Kế toán Ban Quản lý Dự án Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
06/2015 – nay	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt
04/2025 – nay	Phó Phòng Kế Hoạch Kỹ Thuật Kinh doanh Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt

BAN KIỂM SOÁT

LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT



Ông TRẦN QUANG THẮNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	1981
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính Kế toán.
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Không có.
Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025	Cá nhân: 2.000 CP chiếm 0,04% Vốn điều lệ Đại diện: Không có

Thời gian	Quá trình công tác
07/2000 – 10/2005	Tư Vấn tài Chính Công ty BHNT Bảo Minh CMG Lâm Đồng.
11/2005 – 03/2008	NV Kiểm tra phí - Đội thu Phí VSMT Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.
03/2008 – 12/2010	NV Phòng Kế toán Tài vụ Công ty Quản lý Công trình Đô thị Đà Lạt.
01/2011 – 06/2015	NV Phòng Kế toán Tài vụ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
06/2015 – 03/2021	NV Phòng Kế toán Tài vụ Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
04/2021 – nay	Phó Trưởng Phòng Tổ Chức Hành chính Công ty Cổ Phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.
06/2015 – nay	Thành viên BKS Công ty Cổ Phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt.



Bà NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	1990
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính Kế toán.
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Phó phòng kế toán Công ty CP Du lịch Lâm Đồng.
Số cổ phần nắm giữ tại 03/12/2025	Cá nhân: Không có Đại diện: Không có

Thời gian	Quá trình công tác
10/2015 – 02/2016	Kế toán tổng hợp Khách sạn Nice Dream – Công ty CP Du lịch Lâm Đồng
03/2016 – 10/2019	Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Du lịch Đồi Rob-in Đà Lạt.
11/2019 – 07/2020	Phụ trách Kế toán Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Lâm Đồng – Nhà hàng Thủy Tạ.
08/2020 – 05/2022	Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Du lịch Lâm Đồng.
12/2020 – nay	Thành viên BKS Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Đà Lạt
06/2022 – nay	Phó phòng kế toán Công ty CP Du lịch Lâm Đồng.

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BKS TRONG NĂM 2025

Không có.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, quy chế nội bộ và việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.
- Kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban Giám đốc và các đơn vị trực thuộc, đảm bảo tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các quy định hiện hành.
- Theo dõi, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, tiến độ triển khai các dự án đầu tư và việc sử dụng nguồn lực nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Thẩm định, kiểm tra tính trung thực, hợp lý và hợp pháp của các báo cáo tài chính; giám sát công tác kế toán, tài chính theo đúng chuẩn mực và quy định.
- Giám sát sự phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát, góp phần tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch và cân bằng trong quản trị doanh nghiệp.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và theo phân công của Đại hội đồng cổ đông.



BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG

- Ban kiểm soát tổ chức họp định kỳ hàng quý với sự tham gia đầy đủ của 100% thành viên.
- Ban kiểm soát thường xuyên kiểm tra, giám sát để đảm bảo công ty hoạt động theo đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Trưởng Ban kiểm soát tham gia các buổi họp của HĐQT và đóng góp ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.
- Kiểm tra và thẩm định báo cáo tài chính.
- Thường xuyên trao đổi thông tin tài liệu liên quan để thực hiện nhiệm vụ của Ban kiểm soát. Trình bày báo cáo của Ban kiểm soát trước Đại hội đồng cổ đông.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Trong năm 2025 Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã tạo điều kiện hỗ trợ Ban kiểm soát hoàn thành tốt nhiệm vụ. Ban kiểm soát đã nhận đầy đủ thông tin, tài liệu liên quan đến tình hình sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty. Ban kiểm soát có ý kiến đóng góp, đề xuất với HĐQT, Ban Giám Đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban kiểm soát phối hợp với Hội đồng quản trị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025.
- Lập báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2024 trình Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Trần Thị Nam Hải	Trưởng Ban Kiểm soát	4/4	100%
2	Ông Trần Quang Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát	4/4	100%
3	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên Ban Kiểm soát	4/4	100%

NỘI DUNG CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

STT	Số Biên bản	Ngày họp	Nội dung chi tiết	Kết quả
1	Quý 1/2025	26/02/2025	Đánh giá hoạt động của BKS năm 2024; Thông qua các nội dung chuẩn bị tham gia họp HĐQT quý 1/2025	Thống nhất 100%
2	Quý 2/2025	30/5/2026	Xem xét các báo cáo của HĐQT và Ban điều hành Công ty về kết quả hoạt động SXKD 2024 và kế hoạch hoạt động SXKD năm 2025	Thống nhất 100%
3	Quý 3/2025	18/9/2025	Đánh giá hoạt động của BKS 6 tháng đầu năm. Chuẩn bị các nội dung cho Đại hội cổ đông bất thường	Thống nhất 100%
4	Quý 4/2025	08/12/2025	Góp ý Báo cáo đánh giá hoạt động BKS nhiệm kỳ 2020-2025, phương hướng hoạt động nhiệm kỳ 2025-2030	Thống nhất 100%

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

THÙ LAO CỦA TỪNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2024	Năm 2025
Thù lao, thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc				
1	Phạm Văn Tuyên	Chủ tịch HĐQT	338.186.104	266.699.569
2	Lê Quang Thanh Liêm	Thành viên HĐQT - Giám đốc	321.836.535	254.596.455
3	Nguyễn Minh Đức	Thành viên HĐQT - Phó Giám đốc	283.734.198	247.762.724
4	Phạm Tuấn Sơn	Thành viên HĐQT	285.968.944	178.617.213
5	Nguyễn Võ Lê Huy	Thành viên HĐQT	19.800.000	14.850.000
6	Bà Đặng Quỳnh Như	Kế toán trưởng	265.373.929	199.979.322
Tổng cộng			1.514.899.710	1.162.505.283
Thù lao, thu nhập của Ban Kiểm soát				
1	Bà Trần Thị Nam Hải	Trưởng ban	155.394.184	169.621.224
2	Ông Trần Quang Thắng	Thành viên	193.685.495	192.531.848
3	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên	16.200.000	12.150.000
Tổng cộng			365.279.679	374.303.072

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Không có.

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT

Không có.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện kiện toàn và sắp xếp bộ máy tổ chức theo phương án cổ phần hóa nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và năng lực quản trị doanh nghiệp. Việc tổ chức, vận hành được thực hiện đồng bộ, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra ổn định, minh bạch và phù hợp với định hướng phát triển bền vững.

Công ty đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đồng thời không ngừng hoàn thiện cơ chế quản trị theo đúng Quy chế quản trị công ty đại chúng. Các hoạt động công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, kịp thời và đúng quy định, góp phần nâng cao tính minh bạch và uy tín của Công ty trên thị trường.

Mọi hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cấp quản lý đều tuân thủ chặt chẽ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành, đảm bảo nguyên tắc công bằng, minh bạch và hiệu quả trong quản lý điều hành.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng công tác đào tạo, nâng cao năng lực quản trị cho đội ngũ cán bộ quản lý nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển ổn định dài lâu.

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC CÔNG TY

Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): Không có.

Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc điều hành: Không có.

Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác: Không có.

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán
2. Báo cáo tài chính đã kiểm toán



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, Ủy 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 Ủy 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, *mlu*



Lê Quang Thanh Liêm
Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

RSM

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.



POWER OF BEING UNDERSTOOD
URANCE | TAX | CONSULTING

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

3

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, Ủy 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.



4



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 Ủy 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



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 thuê 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)

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
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



Lê Quang Thanh Liêm
Giám đốc

Đặng Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Đào Thị Nhung
Người lập

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

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)



Lê Quang Thanh Liêm
Giám đốc

Đặng Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Đào Thị Nhung
Người lập

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

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)

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



Lê Quang Thanh Liêm
Giám đốc

Đặng Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Đào Thị Nhung
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 Ủy 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 Ủy 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 (%)
Ủy 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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, Ủy 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 trữ 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 phân 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; chi 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, Ủy 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 Ủy 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 cần trừ vào phần cổ tức chi trả cho phần vốn Nhà nước trong ba năm tài chính 2021, 2022 và 2023 với số tiền cần 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 cần 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 cần 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 Ủy 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.

33678
 ÔN T
 TNH
 TOÁN T
 4 VIÊN
 10/Đ

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 Ủy 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
<i>Giai đoạn từ năm 2008 đến năm 2019</i>	<i>4.808.115.902</i>	<i>4.973.913.003</i>
<i>Giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2022</i>	<i>48.718.660.525</i>	<i>50.458.612.687</i>
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-T.TKT2 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, Ủy 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 Ủy 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	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)	-	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)	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 thuế đất phải nộp của Khu vực Lễ hội - Vườn hoa thành phố ghi nhận trong năm 2025 được chi tiết như sau:

Tiền thuê đất phải nộp năm 2025
Số tiền thuế đất được giảm năm 2024
Số tiền thuế đất được giảm năm 2025

Cộng

Năm 2025
VND
41.402.166.400
(12.420.649.920)
(12.420.649.920)
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 Ủy 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 Ủy 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
Tại ngày 01/01/2024 Lỗ trong năm trước	56.143.000.000	(131.000.000)	12.638.458.987	(2.672.803.449) (19.195.325.550)
Tại ngày 01/01/2025 Lỗ trong năm nay	56.143.000.000	(131.000.000)	12.638.458.987	(21.868.128.999) (6.848.502.129)
Tại ngày 31/12/2025	56.143.000.000	(131.000.000)	12.638.458.987	(28.716.631.128)

4.16.2. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu phổ thông đang ký phát hành
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	5.614.300	5.614.300
	5.614.300	5.614.300
	(13.100)	(13.100)
	5.601.200	5.601.200

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 Ủy 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 Ủy 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:

	Lĩnh vực dịch vụ công ích		Lĩnh vực dịch vụ vườn hoa thành phố		Lĩnh vực khác		ĐVT: triệu đồng	
	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	28.348	42.389	(22.019)	(55.731)	(3.381)	3.541	2.948	(9.801)
Kết quả của bộ phận							(11.631)	(10.481)
Chi phí không phân bổ							1.732	1.011
Thu nhập tài chính							102	76
Lợi nhuận khác							(6.849)	(19.195)
Lợi nhuận trước thuế								
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		Tổng công	
Lĩnh vực dịch vụ công ích	Lĩnh vực dịch vụ vườn hoa thành phố	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
		VND	VND
		157.193	161.549
		117.246	114.753
		Tổng công	Tổng công
		Năm 2025	Năm 2024
		(1.291)	(3.123)
		6.822	7.609

Tài sản không phân bổ
Nợ phải trả không phân bổ

Chi phí mua sắm tài sản
Chi phí khấu hao

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. Ủy 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:		
Ủy 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 hỏa táng thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng số 02/2020/HĐ ngày 29/04/2020 giữa Công ty và Ủy 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 trung 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
Giám đốc

[Handwritten signature]

Đặng Quỳnh Như
Kế toán trưởng

[Handwritten signature]

Đào Thị Nhung
Người lập

Lâm Đồng, ngày 29 tháng 03 năm 2026

PHỤ LỤC I: GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

(ĐÍNH KÈM BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025)

(VĂN BẢN GIẢI TRÌNH SỐ 89/CTDVĐTĐL NGÀY 30/3/2025)

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 chi 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-SLĐTĐBXH 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



Lê Quang Thanh Liêm

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Lâm Đồng, ngày 17 tháng 4 năm 2026



CHỦ TỊCH

Phạm Văn Tuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ ĐÀ LẠT



Số 8 đường Phạm Ngũ Lão, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam



(0263) 3821 758



dothidalat123@gmail.com



www.dothidalat.com.vn