



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÀNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL**  
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

**CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, P.Thành Công, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 23

202  
CỘNG  
HỘI  
TOÁN  
VIỆT  
GIÁ

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Địa chính Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Đức Hòa	Chủ tịch
Bà Bùi Thị Minh Diệu	Ủy viên
Bà Vũ Thị Kim Dung	Ủy viên
Ông Nguyễn Đức Việt	Ủy viên
Ông Lê Minh Thành	Ủy viên

**Ban Tổng giám đốc**

Bà Vũ Thị Kim Dung	Tổng Giám đốc nghỉ hưu từ ngày 01/01/2018
Ông Bùi Tô Châu	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Việt	Phó Tổng giám đốc

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện 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 rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



**CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

Địa chỉ: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, P.Thành Công, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*đính kèm báo cáo tài chính*

*cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(tiếp theo)*

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

*Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,*

**CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

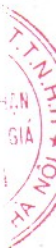


**Nguyễn Đức Việt**

**Phó Tổng giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số 47/2018/QĐ/CTĐC-TCHC ngày 01/02/2018)

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018





Số: 81 -18/BC-TC/III-VAE

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2018

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Địa chính Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2018, từ trang 06 đến trang 23, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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 Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Tổng 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.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không thu thập được thư xác nhận số dư của khoản mục phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2017 là 3.199.654.011 đồng (tại ngày 31/12/2016 là 1.905.809.398 đồng) và khoản người mua trả tiền trước tại ngày 31/12/2017 là 16.086.107.920 đồng (tại ngày 31/12/2016 là 20.301.764.555 đồng). Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng các thủ tục này không cung cấp được cho chúng tôi đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về các khoản mục này, theo đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản mục này và ảnh hưởng của chúng tới các chỉ tiêu liên quan trên báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty.



# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Báo cáo Kiểm toán phát hành ngày 10/03/2017 với ý kiến kiểm toán ngoại trừ do hạn chế về việc không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho và tài sản cố định tại ngày 31/12/2016 và các khoản phải thu, phải trả chưa được đối chiếu xác nhận.



**Phạm Hùng Sơn**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Lê Thị Hương Lan**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2506-2018-034-1



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>37.461.622.315</b>	<b>38.706.778.734</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>12.496.105.403</b>	<b>18.543.383.060</b>
1 Tiền	111		3.496.105.403	3.543.383.060
2 Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	15.000.000.000
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>10.000.000.000</b>	-
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.000.000.000	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>10.736.426.465</b>	<b>14.397.735.491</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	5.046.703.875	6.967.182.098
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	164.999.495	40.000.000
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	5.524.723.095	7.390.553.393
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.996.523.990</b>	<b>5.134.664.221</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.6.	3.996.523.990	5.134.664.221
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>232.566.457</b>	<b>630.995.962</b>
1 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12.	232.566.457	630.995.962
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>20.169.349.441</b>	<b>21.121.444.333</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.684.855.357</b>	<b>7.189.347.946</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	6.684.855.357	7.189.347.946
- Nguyên giá	222		14.391.255.949	14.256.710.494
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7.706.400.592)	(7.067.362.548)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7.</b>	<b>13.107.978.845</b>	<b>13.107.978.845</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.107.978.845	13.107.978.845
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>376.515.239</b>	<b>824.117.542</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	376.515.239	824.117.542
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>57.630.971.756</b>	<b>59.828.223.067</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>24.005.338.405</b>	<b>28.207.712.317</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>24.005.338.405</b>	<b>28.207.712.317</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10.	73.782.218	73.782.723
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11.	17.514.005.420	20.979.780.055
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.	686.769.203	1.257.957.039
4 Phải trả người lao động	314		3.617.585.754	4.208.390.393
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13.	1.430.746.700	1.028.704.452
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.	261.058.254	516.444.213
7 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		421.390.856	142.653.442
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>33.625.633.351</b>	<b>31.620.510.750</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15.</b>	<b>33.625.633.351</b>	<b>31.620.510.750</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		28.800.000.000	28.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		28.800.000.000	28.800.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		284.452.150	284.452.150
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		1.468.905.290	874.982.689
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.072.275.911	1.661.075.911
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		101.765.402	1.661.075.911
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.970.510.509	-
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>57.630.971.756</b>	<b>59.828.223.067</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Doãn Thị Lan

Đào Thị Ngọc Phượng

Nguyễn Đức Việt

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Đơn vị tính: VND Từ 19/11/2015 đến 31/12/2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	37.451.705.447	44.996.415.130
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		37.451.705.447	44.996.415.130
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	27.471.132.493	34.310.923.808
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9.980.572.954	10.685.491.322
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	628.068.666	646.153.412
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	1.545.890.792	1.887.748.552
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	5.294.313.692	5.353.426.926
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		3.768.437.136	4.090.469.256
11 Thu nhập khác	31	VI.4.	4.701.000	36.496.121
12 Chi phí khác	32	VI.5.	60.000.000	67.000.000
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(55.299.000)	(30.503.879)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.713.138.136	4.059.965.377
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	742.627.627	823.296.375
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.970.510.509	3.236.669.002
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.	696,53	1.123,84

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

*Dlan*

*mf*



Doãn Thị Lan

Đào Thị Ngọc Phượng

Nguyễn Đức Việt



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Năm 2017	Từ 19/11/2015 đến 31/12/2016
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	39.650.959.569	50.474.480.653
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(4.485.843.137)	(3.459.869.972)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(26.108.030.893)	(30.442.714.048)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(280.783.472)	(1.232.656.043)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.837.114.000	10.877.297.833
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(7.154.183.619)	(18.205.850.837)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>3.459.232.448</b>	<b>8.010.687.586</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(134.545.455)	(321.800.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	9.000.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	628.035.350	643.002.393
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(9.506.510.105)</b>	<b>9.321.202.393</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(6.047.277.657)</b>	<b>17.331.889.979</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	18.543.383.060	1.211.493.081
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>12.496.105.403</b>	<b>18.543.383.060</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

*Đlan*

*mf*



Doãn Thị Lan

Đào Thị Ngọc Phượng

Nguyễn Đức Việt

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Địa chính Hà Nội, theo quyết định số 4879/QĐ-UB ngày 29/09/2015 của UBND thành phố Hà Nội "Về việc chuyển Công ty TNHH MTV Địa chính Hà Nội thành Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội", hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần với mã số doanh nghiệp 0100102446 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần thứ 3 ngày 19/11/2015 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cũ số 0104000463 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/08/2006).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100102446 thay đổi lần thứ 3 ngày 19/11/2015 thì vốn Điều lệ của Công ty là **28.800.000.000 VND** (Hai mươi tám tỷ, tám trăm triệu đồng).

Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6592/UBCK-GSĐC ngày 01/10/2017 về việc chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng của Công ty và Công văn số 21931/VSD-ĐK của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam ngày 05/12/2017 về việc cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 220/2017/GCNCP-VSD ngày 05/12/2017 và cấp mã chứng khoán cho Công ty CP Địa chính Hà Nội với mã chứng khoán là DCH.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ đo đạc địa chính.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Đo đạc lập bản đồ địa chính, bản đồ địa hình, xác định mốc giới giao đất và các dịch vụ đo đạc chuyên ngành khác như: đo độ cao, định vị công trình, đo đạc phục vụ quy hoạch đô thị, quan trắc lún...;

- Tư vấn, lập quy hoạch mặt bằng, thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật công trình, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Tư vấn về địa chính, làm các dịch vụ liên quan tới nhà, đất trong công tác địa chính, phục vụ công tác giải phóng mặt bằng và phát triển quỹ đất;

- Điều tra phân tích đất, đánh giá tiềm năng đất, lập bản đồ đất phục vụ nhu cầu quản lý và sử dụng đất đai của Thành phố;

- Liên doanh liên kết với các pháp nhân kinh tế trong và ngoài nước liên quan đến công tác địa chính, tạo quỹ đất phục vụ các dự án phát triển đô thị của Thành phố;

Trụ sở công ty: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, P.Thành Công, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh. Riêng Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ 19/11/2015 đến 31/12/2016 không so sánh được với Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 do khác nhau về độ dài của kỳ kế toán.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

• Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.

- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

• Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty không thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

**4. 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 được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí dịch vụ cung cấp dở dang.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****5.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	12 - 15
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	10

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là khu Văn phòng tại Dịch Vọng, được ghi nhận theo giá gốc.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa lớn Tài sản cố định, lợi thế thương mại và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ và chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí lợi thế thương mại phát sinh khi cổ phần hóa được phân bổ trong thời gian 3 năm.

**8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí hoa hồng khách hàng, chi phí hội nghị và các chi phí vật tư, điện nước, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh ở kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ đo đạc địa chính và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

***Doanh thu tiền lãi***

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

**12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

**13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****13.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 0% đối với các lô hàng xuất khẩu, 10% đối với các lô hàng hàng khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>3.496.105.403</b>	<b>3.543.383.060</b>
<i>Tiền mặt</i>	<i>16.030.770</i>	<i>198.188.513</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>3.480.074.633</i>	<i>3.345.194.547</i>
Tiền gửi VND	3.480.074.633	3.345.194.547
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	535.159.333	1.904.584.720
Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng- CN Hà Nội	5.580.684	5.535.618
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Ba Đình	2.939.334.616	1.435.074.209
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	5.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Ba Đình	4.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.496.105.403</b>	<b>18.543.383.060</b>

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Giá trị ghi sổ	Giá trị	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	10.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi cụ thể.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội	903.097.000	-	5.061.372.700	-
Ban quản lý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm TT Phú Xuyên, TP Hà Nội	909.305.000	-	-	-
Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thanh Xuân	620.522.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.613.779.875	-	1.905.809.398	-
<b>Cộng</b>	<b>5.046.703.875</b>	<b>-</b>	<b>6.967.182.098</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Nước và Công nghệ Môi trường			40.000.000	40.000.000
Công ty CP Tín Đại Thành			124.999.495	-
<b>Cộng</b>			<b>164.999.495</b>	<b>40.000.000</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Tạm ứng	4.857.474.000	-	6.795.435.400	-
Vũ Thùy Linh	122.000.000	-	37.000.000	-
Lại Minh Hiếu	183.000.000	-	68.000.000	-
Lê Cao Ngọc	100.000.000	-	-	-
Đình Vương Sơn	137.000.000	-	137.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.942.795	-	198.361.079	-
Phải thu khác	29.999.925	-	29.999.925	-
Dư nợ TK 338	91.306.375	-	124.756.989	-
<b>Cộng</b>	<b>5.524.723.095</b>	<b>-</b>	<b>7.390.553.393</b>	<b>-</b>

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.996.523.990	-	5.134.664.221	-
<b>Cộng</b>	<b>3.996.523.990</b>	<b>-</b>	<b>5.134.664.221</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**7. Tài sản dở dang dài hạn****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Khu Văn phòng tại Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	13.107.978.845	13.107.978.845
<b>Cộng</b>	<b>13.107.978.845</b>	<b>13.107.978.845</b>

**8. Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2017	8.135.272.727	4.203.727.810	1.917.709.957	14.256.710.494
Mua trong năm	-	134.545.455	-	134.545.455
Số dư ngày 31/12/2017	8.135.272.727	4.338.273.265	1.917.709.957	14.391.255.949
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2017	2.612.202.690	3.250.758.051	1.204.401.807	7.067.362.548
Khấu hao trong năm	162.705.455	284.561.594	191.770.996	639.038.044
Số dư ngày 31/12/2017	2.774.908.144	3.535.319.645	1.396.172.803	7.706.400.592
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2017	5.523.070.037	952.969.759	713.308.150	7.189.347.946
Tại ngày 31/12/2017	5.360.364.583	802.953.620	521.537.154	6.684.855.357

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 213.935.916 VND

**9. Chi phí trả trước**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Dài hạn</b>		
Lợi thế thương mại (*)	376.515.239	802.758.905
Chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	-	21.358.637
<b>Cộng</b>	<b>376.515.239</b>	<b>824.117.542</b>

(\*) Lợi thế thương mại phát sinh khi Công ty thực hiện cổ phần hóa tại thời điểm 30/06/2016 và được phân bổ trong thời gian 3 năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**10. Phải trả người bán**

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Kiến trúc xây dựng	73.782.218	73.782.218	73.782.723	73.782.723
<b>Cộng</b>	<b>73.782.218</b>	<b>73.782.218</b>	<b>73.782.723</b>	<b>73.782.723</b>

**11. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
BQLDA Quận Bắc Từ Liêm	1.172.440.000	1.172.440.000
BQLDA Quy hoạch xây dựng - Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội	-	1.587.313.200
Công ty CP Quốc tế CT Việt Nam	804.000.000	804.000.000
Đối tượng khác	15.537.565.420	17.416.026.855
<b>Cộng</b>	<b>17.514.005.420</b>	<b>20.979.780.055</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế GTGT đầu ra	1.202.573.892	3.535.939.364	4.189.322.700	549.190.556
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	418.362.119	280.783.472	137.578.647
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	117.334.468	117.334.468	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	55.383.147	897.504	56.280.651	-
<b>Cộng</b>	<b>1.257.957.039</b>	<b>4.075.533.455</b>	<b>4.646.721.291</b>	<b>686.769.203</b>
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	324.265.508	324.265.508	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	306.730.454	74.163.997	-	232.566.457
<b>Cộng</b>	<b>630.995.962</b>	<b>398.429.505</b>	<b>-</b>	<b>232.566.457</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**13. Chi phí phải trả**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí hoa hồng khách hàng	809.026.000	413.487.000
Trích trước chi phí hội nghị khách hàng	-	84.600.000
Trích trước chi phí vật tư, xăng, điện thoại	621.720.700	530.617.452
<b>Cộng</b>	<b>1.430.746.700</b>	<b>1.028.704.452</b>

**14. Phải trả khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn	333.000	269.272.494
Bảo hiểm y tế	14.677.307	15.762.490
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	227.351.430	212.712.712
Dư có TK 1388	18.696.517	18.696.517
<b>Cộng</b>	<b>261.058.254</b>	<b>516.444.213</b>

**15. Vốn chủ sở hữu****15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 19/11/2015	27.478.642.527	284.452.150	-	27.763.094.677
Tăng vốn trong kỳ trước	1.666.149.612	-	-	1.666.149.612
Lãi trong kỳ trước	-	-	2.731.025.151	2.731.025.151
Giảm vốn trong kỳ trước	(297.202.139)	-	-	(297.202.139)
Phân phối các quỹ	-	-	(1.069.949.240)	(1.069.949.240)
Giảm khác	(47.590.000)	-	-	(47.590.000)
Số dư tại ngày 31/12/2016	28.800.000.000	284.452.150	1.661.075.911	30.745.528.061
Lãi trong năm nay	-	-	2.970.510.509	2.970.510.509
Phân phối các quỹ (*)	-	-	(1.558.413.005)	(1.558.413.005)
Giảm khác	-	-	(897.504)	(897.504)
Số dư tại ngày 31/12/2017	28.800.000.000	284.452.150	3.072.275.911	32.156.728.061

(\*) Công ty thực hiện tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển theo nghị quyết số 01-2017/NQ-HĐQT ngày 29/03/2017.

**15.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Vốn nhà nước	15.611.000.000	15.611.000.000
Các cổ đông khác	13.189.000.000	13.189.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.800.000.000</b>	<b>28.800.000.000</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	28.800.000.000	27.478.642.527
Vốn góp tăng trong năm	-	1.666.149.612
Vốn góp giảm trong năm	-	344.792.139
Vốn góp cuối năm	28.800.000.000	28.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**15.4 Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.880.000	2.880.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.880.000	2.880.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.880.000	2.880.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.880.000	2.880.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.880.000	2.880.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

**15.5 Các quỹ của công ty**

Khoản mục	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	874.982.689	593.922.601	-	1.468.905.290
<b>Cộng</b>	<b>874.982.689</b>	<b>593.922.601</b>	<b>-</b>	<b>1.468.905.290</b>

**\*) Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.451.705.447	44.996.415.130
<b>Cộng</b>	<b>37.451.705.447</b>	<b>44.996.415.130</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	27.471.132.493	34.310.923.808
<b>Cộng</b>	<b>27.471.132.493</b>	<b>34.310.923.808</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	628.068.666	635.669.912
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	10.483.500
<b>Cộng</b>	<b>628.068.666</b>	<b>646.153.412</b>

**4. Thu nhập khác**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
Phí chuyển nhượng cổ phần	4.700.000	35.795.546
Thu nhập khác	1.000	700.575
<b>Cộng</b>	<b>4.701.000</b>	<b>36.496.121</b>

**5. Chi phí khác**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	60.000.000	67.000.000
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000</b>	<b>67.000.000</b>

**6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>1.545.890.792</b>	<b>1.887.748.552</b>
Chi phí nhân viên	526.312.246	1.368.796.188
Chi phí khấu hao TSCĐ	68.650.364	68.650.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.998.182	3.300.000
Chi phí bằng tiền khác	942.930.000	447.002.000
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>5.294.313.692</b>	<b>5.353.426.926</b>
Chi phí nhân viên quản lý	2.938.257.346	2.992.417.688
Chi phí vật liệu quản lý	48.170.659	74.796.800
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	285.826.086	318.002.057
Thuế, phí và lệ phí	33.791.189	76.176.896



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Chi phí dịch vụ mua ngoài	685.416.084	923.746.596
Chi phí bằng tiền khác	1.302.852.328	968.286.889
<b>Cộng</b>	<b>6.840.204.484</b>	<b>7.241.175.478</b>

**7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017	
	VND	
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.634.509.308	
Chi phí nhân công	27.204.736.547	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	639.038.044	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.911.013.285	
Chi phí khác bằng tiền	2.392.830.134	
<b>Cộng</b>	<b>33.782.127.318</b>	

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	38.084.475.113	45.679.064.663
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	38.084.475.113	45.668.581.163
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	10.483.500
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	-	41.619.099.286
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	34.371.336.977	41.552.099.286
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	67.000.000
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.713.138.136	4.116.481.877
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	742.627.627	823.296.375
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	742.627.627	823.296.375

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 19/11/2015 đến	
	Năm 2017	31/12/2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.970.510.509	3.236.669.002
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.970.510.509	3.236.669.002
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	964.490.404	-
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.880.000	2.880.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	696,53	1.123,84

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Theo quyết định số 8198/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 29/11/2017 thì bà Vũ Thị Kim Dung - Tổng Giám đốc Công ty CP Địa chính Hà Nội sẽ nghỉ hưu từ ngày 01/01/2018. Quyết định số 47/2018/QĐ/CTĐC - TCHC ngày 01/02/2018 Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội ủy quyền cho ông Nguyễn Đức Việt có trách nhiệm ký kết các giao dịch liên quan đến Công ty. Theo đó, ông Nguyễn Đức Việt sẽ chịu trách nhiệm ký Báo cáo tài chính năm 2017.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt***

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2017 VND
Lương, thưởng	1.084.081.313
<b>Cộng</b>	<b>1.084.081.313</b>

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 19/11/2015 đến ngày 31/12/2016 của Công ty CP Địa chính Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương và đã được Công ty điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra thuế của Cục thuế Thành phố Hà Nội. Riêng Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ 19/11/2015 đến 31/12/2016 không so sánh được với Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 do khác nhau về độ dài của kỳ kế toán.

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

**CÔNG TY CP ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

Người lập biểu

Dlan

Doãn Thị Lan

Kế toán trưởng

m

Đào Thị Ngọc Phượng

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Đức Việt