



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

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

Địa chỉ: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
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 - 28

2228  
NG T  
.HIỆM N  
ÁN VÀ  
ỆT N  
ẤY -

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần 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 31/12/2023.

### 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 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Đức Hào	Chủ tịch
Ông Lê Minh Thành	Phó Chủ tịch
Bà Bùi Thị Minh Diệu	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Việt	Thành viên
Ông Trịnh Thắng	Thành viên

#### Ban 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.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**



Nguyễn Đức Việt

Phó Tổng giám đốc

(Giấy UQ số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC ngày 12/11/2021)

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Số: 2703.08 -24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2024

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông, 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 Cổ phần Địa chính Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 của chúng tôi.

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 31/12/2023, 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.



Ngô Bá Duy

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

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

Nguyễn Thị Kim Anh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5196-2022-034-1

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>18.544.959.821</b>	<b>18.357.055.162</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>8.806.469.163</b>	<b>8.544.805.277</b>
1 Tiền	111		4.806.469.163	5.544.805.277
2 Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	3.000.000.000
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.962.658.667</b>	<b>7.727.203.894</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	4.018.132.491	3.507.927.341
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	40.330.000	40.000.000
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	4.205.169.176	4.179.276.553
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.3.	(300.973.000)	-
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>775.831.991</b>	<b>1.085.045.991</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	775.831.991	1.085.045.991
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>21.615.868.322</b>	<b>21.339.808.549</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.909.032.767</b>	<b>4.837.844.584</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	4.909.032.767	4.837.844.584
- Nguyên giá	222		14.274.916.901	14.007.916.901
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.365.884.134)	(9.170.072.317)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8.</b>	<b>14.206.835.555</b>	<b>14.001.963.965</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		14.206.835.555	14.001.963.965
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.500.000.000	2.500.000.000
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>40.160.828.143</b>	<b>39.696.863.711</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 28 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 2023

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2023	01/01/2023
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.885.790.269</b>	<b>7.467.423.933</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.885.790.269</b>	<b>7.467.423.933</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10.	93.582.218	93.582.218
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11.	6.574.663.650	6.753.797.107
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.	806.547.462	381.690.596
4 Phải trả người lao động	314		-	69.973.000
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13.	241.392.000	93.304.000
6 Phải trả ngắn hạn khác	319		101.800	-
7 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		169.503.139	75.077.012
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>32.275.037.874</b>	<b>32.229.439.778</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.14.</b>	<b>32.275.037.874</b>	<b>32.229.439.778</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		2.701.761.501	2.652.514.154
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		488.824.223	492.473.474
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		488.824.223	492.473.474
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>40.160.828.143</b>	<b>39.696.863.711</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Đào Thị Ngọc Phượng

Đào Thị Ngọc Phượng



Nguyễn Đức Việt

(Giấy UQ số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC  
ngày 12/11/2021)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 28 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 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	17.785.363.410	12.995.301.522
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		17.785.363.410	12.995.301.522
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	13.724.648.929	9.827.727.843
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.060.714.481	3.167.573.679
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	380.323.510	318.871.981
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.4.	1.478.630.033	1.118.597.132
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4.	2.055.445.534	1.739.240.171
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		906.962.424	628.608.357
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	45.300	63.759.364
12 Chi phí khác	32	VI.6.	114.744.556	61.420.703
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(114.699.256)	2.338.661
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		792.263.168	630.947.018
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7.	303.438.945	138.473.544
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		488.824.223	492.473.474
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8.	169,73	117,10

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Đào Thị Ngọc Phượng

Đào Thị Ngọc Phượng



Nguyễn Đức Việt

(Giấy UQ số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC  
ngày 12/11/2021)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		18.711.480.761	14.437.222.524
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5.373.253.374)	(1.671.342.339)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.980.824.016)	(9.495.493.917)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(198.473.544)	(81.840.315)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		816.438.120	6.183.067.433
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.539.014.527)	(9.522.711.936)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>436.353.420</b>	<b>(151.098.550)</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		(267.000.000)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		380.310.466	318.771.386
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>113.310.466</b>	<b>318.771.386</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(288.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(288.000.000)</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>261.663.886</b>	<b>167.672.836</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.544.805.277	8.377.132.441
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	8.806.469.163	8.544.805.277

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Đào Thị Ngọc Phượng

Đào Thị Ngọc Phượng

Nguyễn Đức Việt

(Giấy UQ số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC  
ngày 12/11/2021)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 28 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 tại: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**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 31/12/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**6. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại 31/12/2023 là 73 người (tại 31/12/2022 là 75 người).

**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)

**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.

**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. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu***

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

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

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**4. 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 của công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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.

**5. 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.

Việc phân loại các khoản phải thu 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa 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, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**6. 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, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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.

**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)

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 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****7.1 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 chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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.

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 cố 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

**8. 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. 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 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.

**9. 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 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.

**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)

- 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.

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

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm 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.

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.

**11. 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.

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

Việc phân phối lợi nhuận cho 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.

**12. 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 phân 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;



**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)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; 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.

**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.

**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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>4.806.469.163</b>	<b>5.544.805.277</b>
Tiền mặt	2.834.025.687	3.731.955.971
Tiền gửi ngân hàng	1.972.443.476	1.812.849.306
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (*)	4.000.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.806.469.163</b>	<b>8.544.805.277</b>

(\*) là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng. Lãi suất 3,3%/năm và 4,8%/năm, tiền gốc tự động đáo hạn.

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)

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Giá trị ghi sổ	Giá trị	Giá trị ghi sổ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>

(\*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Lê Văn Lương, lãi suất kỳ hạn đầu (từ ngày 10/01/2020 đến ngày 10/07/2020) là 7,3%/năm, các kỳ tiếp theo cập nhật theo lãi suất niêm yết của Ngân hàng, kỳ hạn gửi 6 tháng, hợp đồng tự động gia hạn tiền gốc.

(\*\*) Là các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Lê Văn Lương, số tiền gửi là 2,5 tỷ đồng, thời hạn gửi 24 tháng (từ ngày 06/03/2019 đến ngày 06/03/2021), kỳ tính lãi 6 tháng, lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên là 7,3%/năm, các kỳ tiếp theo cập nhật theo lãi suất niêm yết của ngân hàng, Hợp đồng tự động gia hạn tiền gốc.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội	618.266.900	-	618.266.900	-
BQLDA bảo tồn, tôn tạo di tích Cổ Loa - Thành Cổ Hà Nội	440.417.043	-	-	-
Bảo tàng thiên nhiên Việt Nam	264.548.000	-	264.548.000	-
BQLDA Đầu tư xây dựng chuyên ngành - Bộ Xây dựng	24.485.652	-	489.713.040	-
Công ty TNHH một thành viên môi trường đô thị Hà Nội	624.450.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.045.964.896	(300.973.000)	2.135.399.401	-
<b>Cộng</b>	<b>4.018.132.491</b>	<b>(300.973.000)</b>	<b>3.507.927.341</b>	<b>-</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)

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty CP Nước và Công nghệ môi trường	40.000.000	40.000.000
Các đối tượng khác	330.000	-
<b>Cộng</b>	<b>40.330.000</b>	<b>40.000.000</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Tạm ứng tại các phòng Ban	4.177.638.000	-	4.168.336.000	-
Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 1	957.000.000	-	1.170.500.000	-
Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 2	147.600.000	-	372.600.000	-
Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 3	1.580.500.000	-	1.013.050.000	-
Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 4	887.769.000	-	869.269.000	-
Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 5	366.810.000	-	500.810.000	-
Trung tâm tư vấn	164.459.000	-	164.459.000	-
Khối Văn phòng	73.500.000	-	77.648.000	-
Ký cược, ký quỹ	14.836.054	-	4.891.010	-
Dư nợ TK 338	12.695.122	-	6.049.543	-
<b>Cộng</b>	<b>4.205.169.176</b>	<b>-</b>	<b>4.179.276.553</b>	<b>-</b>

**6. Nợ xấu**

	31/12/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>		
<i>Phải thu của khách hàng</i>	<b>300.973.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội	40.718.700	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội	55.158.000	-
BQL các DA đô thị khu vực Hà Nội - Công ty CP Đầu tư phát triển	25.736.000	-

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)*

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức	95.051.000	-
UBND Xã Tân Ước	54.950.000	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hoà Lạc Hoà Bình	29.359.300	-
<b>Cộng</b>	<b>300.973.000</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	775.831.991	-	1.085.045.991	-
<b>Cộng</b>	<b>775.831.991</b>	<b>-</b>	<b>1.085.045.991</b>	<b>-</b>

(\*) Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng dịch vụ do đặc lập bản đồ địa chính, bản đồ địa hình, xác định mốc giới giao đất đã ký kết với các chủ đầu tư thuộc vốn ngân sách nhà nước, đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc, tuy nhiên chưa được nghiệm thu, quyết toán.

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khu Văn phòng tại Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	14.206.835.555	14.001.963.965
<b>Cộng</b>	<b>14.206.835.555</b>	<b>14.001.963.965</b>

(\*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí xây dựng Khu văn phòng tại Dịch vọng để làm văn phòng và cho thuê được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí tiền thuê đất và các chi phí khác.

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
				Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2023	8.135.272.727	4.338.273.265	1.534.370.909	14.007.916.901
Mua trong năm	-	267.000.000	-	267.000.000
Số dư ngày 31/12/2023	8.135.272.727	4.605.273.265	1.534.370.909	14.274.916.901
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2023	3.588.435.415	4.047.265.993	1.534.370.909	9.170.072.317
Khấu hao trong năm	162.705.454	33.106.363	-	195.811.817
Số dư ngày 31/12/2023	3.751.140.869	4.080.372.356	1.534.370.909	9.365.884.134

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)

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2023	4.546.837.312	291.007.272	-	4.837.844.584
Tại ngày 31/12/2023	4.384.131.858	524.900.909	-	4.909.032.767

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.398.298.719 VND (tại ngày 31/12/2022 là 5.398.298.719 VND)

**10. Phải trả người bán**

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	73.782.218	73.782.218
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tiến Lập	19.800.000	19.800.000	19.800.000	19.800.000
<b>Cộng</b>	<b>93.582.218</b>	<b>93.582.218</b>	<b>93.582.218</b>	<b>93.582.218</b>

**11. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
BQL Đường sắt đô thị Hà Nội (MRB)	236.000.000	236.000.000
BQLDA đầu tư xây dựng quận Tây Hồ	1.155.408.000	
Công ty CP Vật tư nông sản	266.000.000	266.000.000
BQLDA Đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội	25.000.000	525.865.000
Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hà Nội	145.987.500	535.987.500
Công ty CP Sunshine Homes	562.500.000	562.500.000
Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - Công ty CP	435.226.050	421.710.000
Công ty TNHH Xây dựng công trình Hoàng Hà	895.302.000	895.302.000
Các đối tượng khác	2.853.240.100	3.310.432.607
<b>Cộng</b>	<b>6.574.663.650</b>	<b>6.753.797.107</b>

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2023
	<i>Phải nộp</i>			
Thuế GTGT đầu ra	306.717.016	1.490.248.907	1.182.159.206	614.806.717
Thuế TNDN	68.473.544	303.438.945	198.473.544	173.438.945

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)

Thuế thu nhập cá nhân	6.500.036	21.160.800	9.359.036	18.301.800
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	113.625.107	113.625.107	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	54.744.556	54.744.556	-
<b>Cộng</b>	<b>381.690.596</b>	<b>1.986.218.315</b>	<b>1.561.361.449</b>	<b>806.547.462</b>

**13. Chi phí phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí vật tư, xăng, điện thoại	241.392.000	93.304.000
<b>Cộng</b>	<b>241.392.000</b>	<b>93.304.000</b>

**14. Vốn chủ sở hữu****14.1 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 01/01/2022	28.800.000.000	284.452.150	25.407.078	29.109.859.228
Lãi trong năm trước	-	-	492.473.474	492.473.474
Phân phối các quỹ	-	-	(25.407.078)	(25.407.078)
Số dư tại ngày 31/12/2022	28.800.000.000	284.452.150	492.473.474	29.576.925.624
Lãi trong năm nay	-	-	488.824.223	488.824.223
Phân phối các quỹ (*)	-	-	(204.473.474)	(204.473.474)
Chi trả cổ tức (*)	-	-	(288.000.000)	(288.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2023	28.800.000.000	284.452.150	488.824.223	29.573.276.373

(\*) Phân phối các quỹ từ lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2023.

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

	31/12/2023	01/01/2023
	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)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	28.800.000.000	28.800.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	28.800.000.000	28.800.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>288.000.000</b>	-

**14.4 Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 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		

**14.5 Các quỹ của công ty**

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2023
Quỹ đầu tư phát triển	2.652.514.154	49.247.347	-	2.701.761.501
<b>Cộng</b>	<b>2.652.514.154</b>	<b>49.247.347</b>	<b>-</b>	<b>2.701.761.501</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**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.785.363.410	12.995.301.522
<b>Cộng</b>	<b>17.785.363.410</b>	<b>12.995.301.522</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.724.648.929	9.827.727.843
<b>Cộng</b>	<b>13.724.648.929</b>	<b>9.827.727.843</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)

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ	380.323.510	318.871.981
<b>Cộng</b>	<b>380.323.510</b>	<b>318.871.981</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>1.478.630.033</b>	<b>1.118.597.132</b>
Chi phí nhân viên	1.356.630.033	1.058.295.450
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	-	55.301.682
Chi phí bằng tiền khác	122.000.000	5.000.000
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>2.055.445.534</b>	<b>1.739.240.171</b>
Chi phí nhân viên quản lý	915.507.040	848.551.466
Chi phí vật liệu quản lý	2.825.265	4.343.922
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	162.705.454	162.705.454
Thuế, phí và lệ phí	3.746.136	2.597.915
Chi phí dự phòng	300.973.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	368.358.532	324.044.337
Chi phí bằng tiền khác	301.330.107	396.997.077
<b>Cộng</b>	<b>3.534.075.567</b>	<b>2.857.837.303</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý Tài sản cố định	-	63.636.364
Thu nhập khác	45.300	123.000
<b>Cộng</b>	<b>45.300</b>	<b>63.759.364</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Tiền phạt chậm nộp thuế	54.744.556	1.420.703
<b>Cộng</b>	<b>114.744.556</b>	<b>61.420.703</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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	792.263.168	630.947.018
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	724.931.556	61.420.703
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.517.194.724	692.367.721
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	303.438.945	138.473.544
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	303.438.945	138.473.544

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	488.824.223	492.473.474
+ 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:	-	(155.226.127)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(155.226.127)
<i>- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)</i>	-	(155.226.127)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	488.824.223	337.247.347
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.880.000	2.880.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	169,73	117,10

Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-HĐQT ngày 29/06/2023 của Công ty. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Do đó lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-HĐQT ngày 29/06/2023. Chi tiết như sau:

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)

	<b>Năm 2022</b>		
	<b>Số trước điều chỉnh</b>	<b>Số điều chỉnh</b>	<b>Số sau điều chỉnh</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	492.473.474	-	492.473.474
+ 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:	-	(155.226.127)	(155.226.127)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(155.226.127)	(155.226.127)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(155.226.127)	(155.226.127)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	492.473.474		337.247.347
+ Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	2.880.000		2.880.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	171,00		117,10
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		495.361.402	566.509.701
Chi phí nhân công		14.576.514.037	10.706.942.181
Chi phí khấu hao tài sản cố định		195.811.817	249.630.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài		876.123.998	361.248.335
Chi phí khác bằng tiền		476.476.243	801.234.763
<b>Cộng</b>		<b>16.620.287.497</b>	<b>12.685.565.145</b>

**VII. Những thông tin khác**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**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 quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác</b>		
Ông Nguyễn Đức Hào      Chủ tịch HĐQT	148.986.719	137.858.140

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)

Ông Nguyễn Đức Việt	Phó Tổng giám đốc	180.373.737	130.923.964
Bà Đào Thị Ngọc Phượng	Kế toán trưởng	154.861.746	119.993.513
<b>Thù lao thành viên của Hội đồng quản trị</b>			
Ông Nguyễn Đức Hào	Chủ tịch	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Đức Việt	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Trịnh Thắng	Thành viên	18.000.000	9.000.000
<i>(Bổ nhiệm ngày 29/06/2022)</i>			
Ông Lê Minh Thành	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bà Bùi Thị Minh Diệu	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bùi Tô Châu	Thành viên	-	9.000.000
<i>(Từ nhiệm ngày 21/03/2022)</i>			
<b>Thù lao của Ban kiểm soát</b>			
Bà Vũ Thùy Linh	Trưởng Ban	6.000.000	-
<i>(Bổ nhiệm ngày 29/06/2023)</i>			
Ông Tăng Quang Hưng	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Vũ Phương Thảo	Thành viên	6.000.000	-
<i>(Bổ nhiệm ngày 29/06/2023)</i>			
Ông Nguyễn Văn Vinh	Trưởng Ban	3.000.000	12.000.000
<i>(Từ nhiệm ngày 29/06/2023)</i>			
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên	6.000.000	12.000.000
<i>(Từ nhiệm ngày 29/06/2023)</i>			
<b>Cộng</b>		<b>619.222.202</b>	<b>526.775.617</b>

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	8.806.469.163	8.544.805.277
Nợ thuần	(8.806.469.163)	(8.544.805.277)
Vốn chủ sở hữu	32.275.037.874	32.229.439.778
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	0%

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)

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.806.469.163	8.544.805.277
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.922.328.667	7.687.203.894
Các khoản đầu tư tài chính	3.500.000.000	3.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.228.797.830</b>	<b>19.732.009.171</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	93.684.018	93.582.218
Chi phí phải trả	241.392.000	93.304.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>335.076.018</b>	<b>186.886.218</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**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)***Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2023</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	93.684.018	-	93.684.018
Chi phí phải trả	241.392.000	-	241.392.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2023</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	93.582.218	-	93.582.218
Chi phí phải trả	93.304.000	-	93.304.000

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.806.469.163	-	8.806.469.163
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.922.328.667	-	7.922.328.667
Các khoản đầu tư tài chính	1.000.000.000	2.500.000.000	3.500.000.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.544.805.277	-	8.544.805.277
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.687.203.894	-	7.687.203.894
Các khoản đầu tư tài chính	1.000.000.000	2.500.000.000	3.500.000.000

**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)

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Địa chính Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Đào Thị Ngọc Phượng

Đào Thị Ngọc Phượng

Nguyễn Đức Việt

(Giấy UQ số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC  
ngày 12/11/2021)