



Số: 112/2026/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 30. tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty cổ phần Địa Chính Hà Nội

Mã chứng khoán: DCH

Trụ sở chính: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024 3772 2973

Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Minh Thành**

Địa chỉ: CH 1803-E1-Tòa Bắc KĐT Yên Hòa, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 0986065555

Loại thông tin công bố:

☐ 24 giờ

☐ 72h

☐ Yêu cầu

☐ Bất thường

☒ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty cổ phần Địa Chính Hà Nội.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Địa Chính Hà Nội tại đường dẫn: <http://hsc.vn/nk/nk/vi/quan-he-co-dong/Cong-bo-thong-tin/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Minh Thành

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 - 27

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 31/12/2025.

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 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Đức Việt	Chủ tịch
Ông Lê Minh Thành	Phó Chủ tịch
Bà Bùi Thị Minh Diệu	Thành viên (Từ nhiệm ngày 25/9/2025)
Ông Lê Cao Ngọc	Thành viên
Ông Nguyễn Vinh Dũng	Thành viên
Ông Phạm Quang Trung	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 25/9/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Lê Cao Ngọc	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 25/9/2025)
-----------------	---

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 số 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



Lê Cao Ngọc

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 3023.01 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

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 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi một số khoản Phải thu khách hàng với giá trị ghi sổ là 1.667.251.950 VND và đã ghi nhận dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 410.714.950 VND. Với những tài liệu công ty cung cấp, Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến đánh giá của Ban giám đốc về khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Chúng tôi không được cung cấp hồ sơ liên quan tới tiền thuê đất phát sinh của Dự Án xây dựng tòa nhà văn phòng tại phường Cầu Giấy, Hà Nội của Công ty. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, 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

Phạm Thị Hiền

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2449-2023-034-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20.608.931.359	21.617.556.528
1 Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	6.966.406.369	10.798.396.325
1 Tiền	111		4.966.406.369	6.798.396.325
2 Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	4.000.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.500.000.000	3.500.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	6.500.000.000	3.500.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.142.524.990	6.925.130.553
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	3.366.459.126	3.449.957.686
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	40.000.000	40.000.000
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	4.146.780.814	3.937.453.217
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3.	(410.714.950)	(502.280.350)
IV Hàng tồn kho	140		-	394.029.650
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	-	394.029.650
V Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		19.195.995.610	19.418.657.428
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		4.624.342.465	4.847.004.283
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	4.624.342.465	4.847.004.283
- Nguyên giá	222		13.585.049.628	13.585.049.628
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.960.707.163)	(8.738.045.345)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		14.571.653.145	14.571.653.145
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8.	14.571.653.145	14.571.653.145
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		39.804.926.969	41.036.213.956

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 27 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 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		7.267.805.353	8.244.522.700
I Nợ ngắn hạn	310		7.267.805.353	8.244.522.700
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.	6.192.783.893	4.965.319.350
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.	440.826.303	1.092.422.192
4 Phải trả người lao động	314		-	1.714.988.000
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13.	91.499.000	229.566.000
6 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		449.113.939	148.644.940
II Nợ dài hạn	330		-	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		32.537.121.616	32.791.691.256
I Vốn chủ sở hữu	410	V.14.	32.537.121.616	32.791.691.256
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		2.846.303.441	2.750.643.923
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		606.366.025	956.595.183
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		606.366.025	956.595.183
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		39.804.926.969	41.036.213.956

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đào Thị Ngọc Phượng

Đào Thị Ngọc Phượng

Lê Cao Ngọc

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 27 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 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1.	14.810.691.017	20.981.126.483
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		14.810.691.017	20.981.126.483
4 Giá vốn hàng bán	11	VL.2.	11.383.228.779	16.141.003.283
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.427.462.238	4.840.123.200
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3.	294.874.542	244.574.120
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VL.4.	932.757.560	1.504.438.317
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.4.	1.764.119.856	2.362.881.990
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		1.025.459.364	1.217.377.013
11 Thu nhập khác	31	VL.5.	600	200.000.000
12 Chi phí khác	32	VL.6.	193.747.279	60.684.489
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(193.746.679)	139.315.511
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		831.712.685	1.356.692.524
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VL.7.	225.346.660	400.097.341
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		606.366.025	956.595.183
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.8.	210,54	183,22

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đào Thị Ngọc Phượng



Đào Thị Ngọc Phượng



Lê Cao Ngọc

Mẫu số B 03 - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01		17.321.962.284	21.945.520.939
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.600.527.144)	(2.322.434.409)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.986.196.386)	(8.584.549.072)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(368.501.542)	(304.034.744)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		5.524.231.107	2.359.668.261
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11.585.505.064)	(11.100.287.790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(694.536.745)	1.993.883.185
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(158.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	200.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.500.000.000)	(3.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		7.500.000.000	3.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		294.546.789	244.043.977
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.705.453.211)	286.043.977
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(432.000.000)	(288.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(432.000.000)	(288.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.831.989.956)	1.991.927.162
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.798.396.325	8.806.469.163
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	6.966.406.369	10.798.396.325

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đào Thị Ngọc Phượng



Đào Thị Ngọc Phượng



Lê Cao Ngọc

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 5 ngày 09/10/2025, vốn Điều lệ của Công ty là **28.800.000.000 VND** (Hai mươi tám tỷ, tám trăm triệu đồng).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UPCOM với mã giao dịch 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 Giảng Võ, 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 31/12/2025 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 ngày 31/12/2025 là 69 người (Tại ngày 31/12/2024 là 71 người).

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 (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. 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. 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.

2. 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 (không quá 3 tháng), có khả năng thanh toán cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. 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 tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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)*

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

4. 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.

5. 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.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

6. 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.

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)

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:

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí xây dựng khu Văn phòng tại phường Cầu Giấy, 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 giải phóng mặt bằng, chi phí tiền thuê đất và các chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng 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.

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 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 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.

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.

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)

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.

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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

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 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.

12. 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.

Năm 2025, Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 17% trên lợi nhuận chịu thuế.

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 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.

13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

14. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

15. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đo đạc lập bản đồ địa chính và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền	4.966.406.369	6.798.396.325
Tiền mặt	3.460.930.521	2.881.684.519
Tiền gửi ngân hàng	1.505.475.848	3.916.711.806
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (*)	2.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	6.966.406.369	10.798.396.325

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng. Lãi suất 1,9%/năm, tiền gốc tự động đáo hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘIĐịa chỉ: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, phường Giảng Võ,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Giá trị ghi sổ	Giá trị	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.500.000.000	6.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Cộng	<u>6.500.000.000</u>	<u>6.500.000.000</u>	<u>3.500.000.000</u>	<u>3.500.000.000</u>

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm đến 4,7%/năm.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội	565.005.900	-	618.266.900	-
Sở văn hóa và thể thao Hà Nội	684.950.000	-	-	-
Bảo tàng thiên nhiên Việt Nam	199.976.000	-	199.976.000	-
BQLDA Đầu tư xây dựng quận Hoàng Mai	96.781.000	-	490.849.000	-
BQLDA Quận Thanh Xuân	-	-	435.232.000	-
Các đối tượng khác	1.819.746.226	(410.714.950)	1.705.633.786	(502.280.350)
Cộng	<u>3.366.459.126</u>	<u>(410.714.950)</u>	<u>3.449.957.686</u>	<u>(502.280.350)</u>

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Nước và Công nghệ môi trường	40.000.000	40.000.000
Cộng	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>

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)

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng tại các phòng Ban	4.121.826.000	-	3.582.997.000	-
+ Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 1	916.000.000	-	1.010.000.000	-
+ Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 2	759.600.000	-	157.340.000	-
+ Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 3	1.102.000.000	-	1.058.500.000	-
+ Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 4	494.200.000	-	764.769.000	-
+ Xí nghiệp Đo đạc bản đồ số 5	558.180.000	-	350.810.000	-
+ Trung tâm tư vấn	164.459.000	-	164.459.000	-
+ Khối Văn phòng	127.387.000	-	77.119.000	-
Ký cược, ký quỹ	5.761.950	-	338.386.975	-
Phải thu khác	19.192.864	-	16.069.242	-
Cộng	4.146.780.814	-	3.937.453.217	-

6. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	517.880.050	107.165.100	235.795.350	-
Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội	40.718.700	-	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 khu đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	25.736.000	-	25.736.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức	46.772.000	-	53.770.000	-
UBND Xã Tân Ước	20.469.950	-	31.053.350	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘIĐịa chỉ: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, phường Giảng Võ,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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)

Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hoà Lạc Hoà Binh	29.359.300	-	29.359.300	-
BQLDA đầu tư xây dựng Huyện Thanh Oai	46.197.000	12.371.000	33.826.000	-
BQLDA xây dựng hạ tầng đất dịch vụ Huyện Mê Linh	6.820.000	-	25.646.000	-
Các đối tượng khác	301.807.100	94.794.100	207.013.000	-
Cộng	517.880.050	107.165.100	502.280.350	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	394.029.650	-
Cộng	-	-	394.029.650	-

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án khu Văn phòng tại phường Cầu Giấy, Hà Nội (*)	14.571.653.145	14.571.653.145
Cộng	14.571.653.145	14.571.653.145

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí xây dựng khu văn phòng tại phường Cầu Giấy để làm văn phòng và cho thuê được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, 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, thiết bị truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
				Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	8.135.272.727	4.763.273.265	686.503.636	13.585.049.628
Số dư ngày 31/12/2025	8.135.272.727	4.763.273.265	686.503.636	13.585.049.628
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	3.913.846.323	4.137.695.386	686.503.636	8.738.045.345
Khấu hao trong năm	162.705.454	59.956.364	-	222.661.818
Số dư ngày 31/12/2025	4.076.551.777	4.197.651.750	686.503.636	8.960.707.163

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 01/01/2025	4.221.426.404	625.577.879	-	4.847.004.283
Tại ngày 31/12/2025	4.058.720.950	565.621.515	-	4.624.342.465

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.550.431.446 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 4.550.431.446 VND)

10. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
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
Cộng	93.582.218	93.582.218	93.582.218	93.582.218

11. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
BQL Đường sắt đô thị Hà Nội (MRB)	236.000.000	236.000.000
BQLDA Đầu tư xây dựng quận Tây Hồ	26.808.000	26.808.000
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	25.000.000
Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hà Nội	145.987.500	145.987.500
Công ty CP Sunshine Homes	562.500.000	562.500.000
Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - Công ty CP	45.053.500	466.763.500
Công ty TNHH Xây dựng công trình Hoàng Hà	895.302.000	895.302.000
BQLDA Đầu tư - hạ tầng phường Hồng Hà	571.223.000	-
Công ty TNHH Thành phố công nghệ xanh Hà Nội	342.775.543	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	260.400.000	-
Các đối tượng khác	2.815.734.350	2.340.958.350
Cộng	6.192.783.893	4.965.319.350

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)

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	794.526.850	1.067.564.055	1.560.911.862	301.179.043
Thuế TNDN	269.501.542	225.346.660	368.501.542	126.346.660
Thuế thu nhập cá nhân	28.393.800	17.589.100	32.682.300	13.300.600
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	282.030.653	282.030.653	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	1.092.422.192	1.595.530.468	2.247.126.357	440.826.303

13. Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí vật tư, xăng, điện thoại	91.499.000	229.566.000
Cộng	91.499.000	229.566.000



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 9B, đường Nguyễn Hồng, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2024	28.800.000.000	284.452.150	2.701.761.501	488.824.223	32.275.037.874
Lãi trong năm trước	-	-	-	956.595.183	956.595.183
Chia cổ tức	-	-	-	(288.000.000)	(288.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	48.882.422	(48.882.422)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(151.941.801)	(151.941.801)
Số dư ngày 31/12/2024	28.800.000.000	284.452.150	2.750.643.923	956.595.183	32.791.691.256
Lãi trong năm nay	-	-	-	606.366.025	606.366.025
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(432.000.000)	(432.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	95.659.518	(95.659.518)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(428.935.665)	(428.935.665)
Số dư ngày 31/12/2025	28.800.000.000	284.452.150	2.846.303.441	606.366.025	32.537.121.616

(*) Phân phối các quỹ từ lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-DHDCD ngày 25/09/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ủy ban Nhân dân TP. Hà Nội	15.611.000.000	15.611.000.000
Công ty TNHH Thành Lê Minh	7.471.000.000	7.471.000.000
Các cổ đông khác	5.718.000.000	5.718.000.000
Cộng	28.800.000.000	28.800.000.000

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)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	28.800.000.000	28.800.000.000
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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	432.000.000	288.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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		

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 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.810.691.017	20.981.126.483
Cộng	14.810.691.017	20.981.126.483

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.383.228.779	16.141.003.283
Cộng	11.383.228.779	16.141.003.283

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ	294.874.542	244.574.120
Cộng	294.874.542	244.574.120

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	932.757.560	1.504.438.317
Chi phí nhân viên	932.757.560	1.309.438.317
Chi phí bằng tiền khác	-	195.000.000
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	1.855.685.256	2.362.881.990
Chi phí nhân viên quản lý	922.366.015	1.316.622.891
Chi phí vật liệu quản lý	5.227.417	5.900.278
Chi phí khấu hao TSCĐ	162.705.454	162.705.454
Thuế, phí và lệ phí	9.398.464	113.592.088
Chi phí dự phòng	-	201.307.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	281.357.253	352.464.200
Chi phí bằng tiền khác	474.630.653	210.289.729
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(91.565.400)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(91.565.400)	-
Cộng	2.696.877.416	3.867.320.307

5. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	200.000.000
Thu nhập khác	600	-
Cộng	600	200.000.000

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Tiền phạt chậm nộp thuế	131.391.652	684.489
Chi phí khác	2.355.627	-
Cộng	193.747.279	60.684.489

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	831.712.685	1.356.692.524
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	91.565.400	69.177.650
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	585.421.302	712.971.829

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)

Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.325.568.587	2.000.486.703
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	225.346.660	400.097.341
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	225.346.660	400.097.341
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	606.366.025	956.595.183
+ 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:	-	(428.935.665)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(428.935.665)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(428.935.665)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	606.366.025	527.659.518
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.880.000	2.880.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	210,54	183,22

(*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/09/2025 của Công ty CP Địa chính Hà Nội. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/09/2025. Chi tiết như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	956.595.183	-	956.595.183
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:	-	(428.935.665)	(428.935.665)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(428.935.665)	(428.935.665)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(428.935.665)	(428.935.665)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	956.595.183	-	527.659.518
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	2.880.000	-	2.880.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	332,15	-	183,22

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)*

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	460.491.090	743.627.084
Chi phí nhân công	11.509.727.615	16.858.954.398
Chi phí khấu hao tài sản cố định	222.661.818	220.028.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	897.864.001	394.531.472
Chi phí khác bằng tiền	686.897.421	1.208.072.461
Cộng	13.777.641.945	19.425.213.899

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 31/12/2025.

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.

(*) Danh sách các bên liên quan**Bên liên quan**

UBND Thành phố Hà Nội

Công ty TNHH Thành Lê Minh

Ông Nguyễn Đức Việt

Ông Lê Cao Ngọc

Bà Đào Thị Ngọc Phượng

Ông Lê Minh Thành

Bà Bùi Thị Minh Diệu

Ông Nguyễn Vinh Dũng

Ông Phạm Quang Trung

Bà Vũ Thùy Linh

Ông Tăng Quang Hưng

Bà Vũ Phương Thảo

Mối quan hệ

Cổ đông sở hữu 54,2% vốn góp

Cổ đông sở hữu 25,94% vốn góp

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/9/2025)

Kế toán trưởng

Phó Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT (Từ nhiệm ngày 25/9/2025)

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 25/9/2025)

Trưởng Ban Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát

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)

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:

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác			
Ông Nguyễn Đức Hào	Chủ tịch HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 18/12/2024)	-	190.055.154
Ông Nguyễn Đức Việt	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 18/12/2024)	235.149.404	177.164.742
Ông Lê Cao Ngọc	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/9/2025)	234.315.220	290.126.000
Bà Đào Thị Ngọc Phượng	Kế toán trưởng	225.125.432	166.777.036
Thù lao của thành viên Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Đức Hào	Chủ tịch HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 18/12/2024)	-	18.000.000
Ông Nguyễn Đức Việt	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 18/12/2024)	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Minh Thành	Phó Chủ tịch	24.000.000	24.000.000
Ông Trịnh Thắng	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 18/12/2024)	-	18.000.000
Bà Bùi Thị Minh Diệu	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 25/9/2025)	18.000.000	24.000.000
Ông Lê Cao Ngọc	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 18/12/2024)	18.000.000	-
Ông Nguyễn Vinh Dũng	Thành viên HĐQT	18.000.000	6.000.000
Ông Phạm Quang Trung	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/9/2025)	6.000.000	-
Thù lao của Ban kiểm soát			
Bà Vũ Thủy Linh	Trưởng Ban	12.000.000	12.000.000
Ông Tăng Quang Hưng	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Vũ Phương Thảo	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Cộng		832.590.056	968.122.932

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. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI

Người lập biểu



Đào Thị Ngọc Phượng

Kế toán trưởng



Đào Thị Ngọc Phượng

Tổng Giám đốc



Lê Cao Ngọc

