

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 10. tháng 03 năm 2023

## 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 Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

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, quận Cầu Giấy, 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 31/12/2022 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://hesc.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 31/12/2022**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

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

---

**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 - 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 31/12/2022.

### **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 31/12/2022 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 Bùi Tô Châu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/06/2022)
Ông Trịnh Thắng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/06/2022)

#### **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 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 ủy quyền số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC ngày 12/11/2021)

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Số: 0903.03 -23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2023

## **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 06 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

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

Đến thời điểm kiểm toán, Chúng tôi không thu thập được thư xác nhận số dư tại ngày 31/12/2022 của khoản mục phải thu khách hàng với giá trị là 3.507.927.341 đồng và khoản mục người mua trả tiền trước với giá trị là 6.753.797.107 đồng. Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng các thủ tục này không cung cấp được cho chúng tôi đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính đúng đắn của các số dư công nợ nêu trên cũng như ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác có liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, 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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>18.357.055.162</b>	<b>17.341.585.040</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>8.544.805.277</b>	<b>8.377.132.441</b>
1 Tiền	111		5.544.805.277	3.377.132.441
2 Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	5.000.000.000
<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>7.727.203.894</b>	<b>6.879.406.608</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	3.507.927.341	2.913.373.707
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.	4.179.276.553	3.926.032.901
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.085.045.991</b>	<b>1.085.045.991</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.6.	1.085.045.991	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>21.339.808.549</b>	<b>21.589.438.715</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>4.837.844.584</b>	<b>5.087.474.750</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	4.837.844.584	5.087.474.750
- Nguyên giá	222		14.007.916.901	14.391.255.949
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.170.072.317)	(9.303.781.199)
<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.7.</b>	<b>14.001.963.965</b>	<b>14.001.963.965</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		14.001.963.965	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>39.696.863.711</b>	<b>38.931.023.755</b>

(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 2022  
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.467.423.933</b>	<b>7.168.650.373</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.467.423.933</b>	<b>7.168.650.373</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9.	93.582.218	73.782.218
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10.	6.753.797.107	5.933.080.378
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11.	381.690.596	535.924.843
4 Phải trả người lao động	314		69.973.000	266.786.000
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.	93.304.000	170.357.000
6 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		75.077.012	188.719.934
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>32.229.439.778</b>	<b>31.762.373.382</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13.</b>	<b>32.229.439.778</b>	<b>31.762.373.382</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		2.652.514.154	2.652.514.154
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		492.473.474	25.407.078
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	421a		-	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		492.473.474	25.407.078
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>39.696.863.711</b>	<b>38.931.023.755</b>

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

**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 ủy quyền số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC ngày 12/11/2021)

(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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	12.995.301.522	10.831.471.460
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		12.995.301.522	10.831.471.460
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	9.827.727.843	7.917.970.749
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.167.573.679	2.913.500.711
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	318.871.981	382.591.138
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.4.	1.118.597.132	1.102.257.131
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4.	1.739.240.171	2.055.381.574
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		628.608.357	138.453.144
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	63.759.364	231.501
12 Chi phí khác	32	VI.6.	61.420.703	83.437.252
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		2.338.661	(83.205.751)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		630.947.018	55.247.393
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7.	138.473.544	29.840.315
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		492.473.474	25.407.078
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8.	171,00	-

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

Người lập biểu



Đào Thị Ngọc Phượng

Kế toán trưởng



Đào Thị Ngọc Phượng

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Đức Việt

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

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 27 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp trực tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Năm 2022 Năm 2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<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		14.437.222.524	14.983.993.096
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.671.342.339)	(1.202.646.870)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.495.493.917)	(8.474.789.301)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(6.000.000)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(81.840.315)	(112.191.645)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6.183.067.433	3.124.312.284
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9.522.711.936)	(6.938.002.015)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(151.098.550)</b>	<b>1.374.675.549</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.000.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		318.771.386	382.591.138
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>318.771.386</b>	<b>1.382.591.138</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(1.000.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(576.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(1.576.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>167.672.836</b>	<b>1.181.266.687</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>8.377.132.441</b>	<b>7.195.865.754</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>8.544.805.277</b>	<b>8.377.132.441</b>

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

**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 ủy quyền số 428/2021/QĐ-CTĐC-TCHC ngày 12/11/2021)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 27 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-GSDC 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, P.Thành Công, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội.

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

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 31/12/2022 là 75 người (tại 31/12/2021 là 85 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.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

**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.

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 31/12/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**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. 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 có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

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

**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.
- 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.

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận 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 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;



**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 lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu tiền lãi**

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

**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 chỉ 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	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>5.544.805.277</b>	<b>3.377.132.441</b>
Tiền mặt	3.731.955.971	1.858.899.849
Tiền gửi ngân hàng	1.812.849.306	1.518.232.592
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (*)	3.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.544.805.277</b>	<b>8.377.132.441</b>

(\*) là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng.

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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	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 từ 3,3%/năm đến 4,8% năm theo từng hợp đồng tiền gửi cụ thể.

(\*\*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Lê Văn Lương, lãi suất 7,3%/năm.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	-
Phòng quản lý đô thị Huyện Phúc Thọ	-	-	563.470.000	-
Bảo tàng thiên nhiên Việt Nam	264.548.000	-	264.548.000	-
BQLDA Đầu tư xây dựng chuyên ngành - Bộ Xây dựng	489.713.040	-	-	-
Các đối tượng khác	2.135.399.401	-	1.467.088.807	-
<b>Cộng</b>	<b>3.507.927.341</b>	<b>-</b>	<b>2.913.373.707</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Nước và Công nghệ môi trường	40.000.000	40.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</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)

**5. Phải thu khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng tại các phòng Ban	4.168.336.000	-	3.562.905.000	-
Xí nghiệp số 1	1.170.500.000	-	984.000.000	-
Xí nghiệp số 2	372.600.000	-	341.233.000	-
Xí nghiệp số 3	1.013.050.000	-	736.000.000	-
Xí nghiệp số 4	869.269.000	-	944.769.000	-
Xí nghiệp số 5	500.810.000	-	307.000.000	-
Phòng ban khác	242.107.000	-	249.903.000	-
Ký cược, ký quỹ	4.891.010	-	357.554.249	-
Dư nợ TK 338	6.049.543	-	5.573.652	-
<b>Cộng</b>	<b>4.179.276.553</b>	<b>-</b>	<b>3.926.032.901</b>	<b>-</b>

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.085.045.991	-	1.085.045.991	-
<b>Cộng</b>	<b>1.085.045.991</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 đo đạc 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 qua nhiều năm.

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khu Văn phòng tại Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	14.001.963.965	14.001.963.965
<b>Cộng</b>	<b>14.001.963.965</b>	<b>14.001.963.965</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)

**8. 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 01/01/2022	8.135.272.727	4.338.273.265	1.917.709.957	14.391.255.949
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(383.339.048)	(383.339.048)
Số dư ngày 31/12/2022	8.135.272.727	4.338.273.265	1.534.370.909	14.007.916.901
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2022	3.425.729.961	4.015.642.962	1.862.408.276	9.303.781.199
Khấu hao trong năm	162.705.454	31.623.030	55.301.681	249.630.165
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(383.339.048)	(383.339.048)
Số dư ngày 31/12/2022	3.588.435.415	4.047.265.992	1.534.370.909	9.170.072.317
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	4.709.542.766	322.630.303	55.301.681	5.087.474.750
Tại ngày 31/12/2022	4.546.837.312	291.007.273	-	4.837.844.584

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.398.298.719 VND (tại ngày 31/12/2021 là 5.095.134.131 VND)

**9. Phải trả người bán**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>93.582.218</b>	<b>93.582.218</b>	<b>73.782.218</b>	<b>73.782.218</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)

**10. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
BQL Đường sắt đô thị Hà Nội (MRB)	236.000.000	236.000.000
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	525.865.000	135.000.000
Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hà Nội	535.987.500	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	421.710.000	421.710.000
Công ty TNHH Xây dựng công trình Hoàng Hà	895.302.000	895.302.000
Các đối tượng khác	3.310.432.607	3.270.580.878
<b>Cộng</b>	<b>6.753.797.107</b>	<b>5.933.080.378</b>

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT đầu ra	513.213.492	1.031.985.611	1.238.482.087	306.717.016
Thuế TNDN	11.840.315	138.473.544	81.840.315	68.473.544
Thuế thu nhập cá nhân	10.871.036	6.500.000	10.871.000	6.500.036
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	138.933.077	138.933.077	
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.420.703	1.420.703	
<b>Cộng</b>	<b>535.924.843</b>	<b>1.320.312.935</b>	<b>1.474.547.182</b>	<b>381.690.596</b>

**12. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí vật tư, xăng, điện thoại	93.304.000	170.357.000
<b>Cộng</b>	<b>93.304.000</b>	<b>170.357.000</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)

**13. Vốn chủ sở hữu**

**13.1 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
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>28.800.000.000</b>	<b>284.452.150</b>	<b>985.487.036</b>	<b>30.069.939.186</b>
Lãi trong năm trước	-	-	25.407.078	25.407.078
Phân phối các quỹ	-	-	(409.487.036)	(409.487.036)
Chi trả cổ tức	-	-	(576.000.000)	(576.000.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>28.800.000.000</b>	<b>284.452.150</b>	<b>25.407.078</b>	<b>29.109.859.228</b>
Lãi trong năm nay	-	-	492.473.474	492.473.474
Phân phối các quỹ (*)	-	-	(25.407.078)	(25.407.078)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>28.800.000.000</b>	<b>284.452.150</b>	<b>492.473.474</b>	<b>29.576.925.624</b>

(\*) Phân phối các quỹ từ lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2022.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	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>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	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>-</b>	<b>576.000.000</b>

**13.4 Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.880.000	2.880.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.880.000	2.880.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.880.000	2.880.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.880.000	2.880.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.880.000	2.880.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

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)

**13.5 Các quỹ của công ty**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	2.652.514.154	-	-	2.652.514.154
<b>Cộng</b>	<b>2.652.514.154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.652.514.154</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 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.995.301.522	10.831.471.460
<b>Cộng</b>	<b>12.995.301.522</b>	<b>10.831.471.460</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.827.727.843	7.917.970.749
<b>Cộng</b>	<b>9.827.727.843</b>	<b>7.917.970.749</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi ký quỹ	318.871.981	382.591.138
<b>Cộng</b>	<b>318.871.981</b>	<b>382.591.138</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	<i>1.118.597.132</i>	<i>1.102.257.131</i>
Chi phí nhân viên	1.058.295.450	982.996.767
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	55.301.682	68.650.364
Chi phí bằng tiền khác	5.000.000	50.610.000

**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)

<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>1.739.240.171</b>	<b>2.055.381.574</b>
Chi phí nhân viên quản lý	848.551.466	999.968.813
Chi phí vật liệu quản lý	4.343.922	5.431.353
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	162.705.454	162.705.454
Thuế, phí và lệ phí	2.597.915	7.224.689
Chi phí dịch vụ mua ngoài	324.044.337	304.633.810
Chi phí bằng tiền khác	396.997.077	575.417.455
<b>5. Thu nhập khác</b>		
	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu từ thanh lý Tài sản cố định	63.636.364	-
Thu nhập khác	123.000	231.501
<b>Cộng</b>	<b>63.759.364</b>	<b>231.501</b>
<b>6. Chi phí khác</b>		
	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	60.000.000	30.000.000
Tiền phạt chậm nộp thuế	1.420.703	53.437.252
<b>Cộng</b>	<b>61.420.703</b>	<b>83.437.252</b>
<b>7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	630.947.018	55.247.393
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	61.420.703	157.897.717
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	692.367.721	213.145.110
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	138.473.544	42.629.022
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm 30% theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021	-	12.788.707
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	138.473.544	29.840.315



**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)

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	492.473.474	25.407.078
+ 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:	-	(25.407.078)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(25.407.078)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(25.407.078)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	492.473.474	-
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.880.000	2.880.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	171,00	-

Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-HĐQT ngày 29/06/2022 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 31/12/2022. 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 điều chỉnh trích lại quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-HĐQT ngày 29/06/2022.

	Năm 2021		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	25.407.078	-	25.407.078
+ 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:	-	(25.407.078)	(25.407.078)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(25.407.078)	(25.407.078)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(25.407.078)	(25.407.078)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	25.407.078	(25.407.078)	-
+ Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	2.880.000	2.880.000	2.880.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8,82	(8,82)	-

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	566.509.701	5.431.353
Chi phí nhân công	10.706.942.181	8.920.407.825

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)

Chi phí khấu hao tài sản cố định	249.630.165	262.978.848
Chi phí dịch vụ mua ngoài	361.248.335	330.351.992
Chi phí khác bằng tiền	801.234.763	961.205.227
<b>Cộng</b>	<b>12.685.565.145</b>	<b>10.480.375.245</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 31/12/2022.

**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:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác</b>	<b>388.775.617</b>	<b>367.142.674</b>
Nguyễn Đức Hào      Chủ tịch HĐQT	137.858.140	105.922.269
Nguyễn Đức Việt      Phó Tổng giám đốc	130.923.964	95.766.209
Bùi Tô Châu      Phó Tổng giám đốc	-	75.438.796
	<i>(Thôi giữ chức vụ từ 01/11/2021)</i>	
Đào Thị Ngọc Phượng      Kế toán trưởng	119.993.513	90.015.400
<b>Thù lao thành viên của Hội đồng quản trị</b>	<b>93.000.000</b>	<b>63.000.000</b>
Nguyễn Đức Hào      Chủ tịch HĐQT	18.000.000	9.000.000
Bùi Tô Châu      Thành viên	9.000.000	15.000.000
	<i>(Từ nhiệm ngày 21/03/2022)</i>	
Nguyễn Đức Việt      Thành viên	18.000.000	15.000.000
Lê Minh Thành      Thành viên	24.000.000	2.000.000
Bùi Thị Minh Diệu      Thành viên	24.000.000	22.000.000
<b>Thù lao của Ban kiểm soát</b>	<b>36.000.000</b>	<b>30.000.000</b>
Nguyễn Minh Đức      Trưởng Ban kiểm soát	12.000.000	10.000.000
Tăng Quang Hưng      Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	10.000.000
Nguyễn Văn Vinh      Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	10.000.000
<b>Cộng</b>	<b>517.775.617</b>	<b>460.142.674</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. 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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	8.544.805.277	8.377.132.441
Nợ thuần	(8.544.805.277)	(8.377.132.441)
Vốn chủ sở hữu	32.229.439.778	31.762.373.382
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	0%

**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	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.544.805.277	8.377.132.441
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.687.203.894	6.839.406.608
Các khoản đầu tư tài chính	3.500.000.000	3.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>19.732.009.171</b>	<b>18.716.539.049</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	93.582.218	73.782.218
Chi phí phải trả	93.304.000	170.357.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>186.886.218</b>	<b>244.139.218</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)

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.

**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.

<u>31/12/2022</u>	<u>Dưới 1 năm</u> <u>VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	93.582.218	-	93.582.218
Chi phí phải trả	93.304.000	-	93.304.000

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)

<u>01/01/2022</u>	<u>Dưới 1 năm</u> <u>VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	73.782.218	-	73.782.218
Chi phí phải trả	170.357.000	-	170.357.000

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. 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.

<u>31/12/2022</u>	<u>Dưới 1 năm</u> <u>VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
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

<u>01/01/2022</u>	<u>Dưới 1 năm</u> <u>VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.377.132.441	-	8.377.132.441
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.839.406.608	-	6.839.406.608
Các khoản đầu tư tài chính	1.000.000.000	2.500.000.000	3.500.000.000

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 06 tháng 03 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI**

Người lập biểu



**Đào Thị Ngọc Phượng**

Kế toán trưởng



**Đào Thị Ngọc Phượng**

Phó Tổng giám đốc



**Nguyễn Đức Việt**

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