

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 26
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103008442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 07 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 22 tháng 05 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 79 Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Diệu Thùy	Chủ tịch	
Ông: Trần Thành Vinh	Phó chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2018)
Ông: Đinh Văn Tòng	Phó chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2018)
Bà: Trần Minh Quỳnh Dung	Thành viên	
Ông: Nguyễn Xuân Thu	Thành viên	
Bà: Trần Thị Quỳnh Giao	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2018)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Trần Thị Quỳnh Giao	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2018)
Ông: Đinh Văn Tòng	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2018)
Ông: Phạm Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 07 tháng 05 năm 2018)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Phùng Thị Kim Lan	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 07 tháng 05 năm 2018)
Bà: Đoàn Thị Kim Liên	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2018)
Bà: Lê Thị Dung	Thành viên	
Bà: Nguyễn Thu Hương	Thành viên	

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

**Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc**

Số 79 Lạc Trung, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Trần Thị Quỳnh Giao**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

01/03/2019  
C  
G  
S  
M  
17  
15.  
ST  
KH  
VIE  
P  
VK

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc được lập ngày 18 tháng 03 năm 2019, từ trang 06 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2019

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0937-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>55.745.209.989</b>	<b>37.720.146.461</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>55.257.956.643</b>	<b>36.398.813.204</b>
111	1. Tiền		55.257.956.643	26.398.813.204
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>431.196.178</b>	<b>502.782.988</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	-	69.134.750
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	253.020.000	234.100.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	06	178.176.178	209.779.988
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(10.231.750)
150	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>56.057.168</b>	<b>818.550.269</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	08	56.057.168	407.503.402
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	-	411.046.867
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>49.218.095.600</b>	<b>54.202.304.250</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>45.915.637.682</b>	<b>48.836.209.821</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	07	45.915.637.682	48.836.209.821
222	- Nguyên giá		83.394.024.505	83.996.387.232
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(37.478.386.823)	(35.160.177.411)
260	<b>II. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.302.457.918</b>	<b>5.366.094.429</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	08	3.302.457.918	5.366.094.429
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>104.963.305.589</b>	<b>91.922.450.711</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.000.400.677</b>	<b>3.823.282.855</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.000.400.677</b>	<b>3.823.282.855</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	09	85.002.198	161.202.926
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	10	55.788.428	164.678.728
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	2.484.344.988	892.029.907
314	4. Phải trả người lao động		11.068.303	11.068.303
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	52.735.200	84.800.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.778.418.602	2.410.931.929
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.533.042.958	98.571.062
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>97.962.904.912</b>	<b>88.099.167.856</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>14</b>	<b>97.962.904.912</b>	<b>88.099.167.856</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		57.029.400.000	57.029.400.000
411a	<i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>		57.029.400.000	57.029.400.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		20.864.881.264	9.579.776.684
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		20.068.623.648	21.489.991.172
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		1.363.392.514	971.619.208
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		18.705.231.134	20.518.371.964
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>104.963.305.589</b>	<b>91.922.450.711</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Đức Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Đức Hà

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Trần Thị Quỳnh Giao



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	38.857.719.467	36.410.386.035
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.857.719.467	36.410.386.035
11	4. Giá vốn hàng bán	17	14.549.288.956	14.483.271.395
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.308.430.511	21.927.114.640
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	1.516.784.105	1.099.016.106
22	7. Chi phí tài chính	19	-	(353.241.901)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	20	-	335.970.405
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	3.619.028.856	4.054.778.760
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.206.185.760	18.988.623.482
31	11. Thu nhập khác	22	3.558.292.079	10.212.597.883
32	12. Chi phí khác	23	2.266.913.213	3.289.033.025
40	13. Lợi nhuận khác		1.291.378.866	6.923.564.858
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.497.564.626	25.912.188.340
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	4.792.333.492	5.393.816.376
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>18.705.231.134</u>	<u>20.518.371.964</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	3.280	3.598

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Trần Thị Quỳnh Giao

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		46.418.978.204	57.398.530.703
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(4.591.021.900)	(9.441.501.092)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(4.267.040.000)	(4.260.080.585)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.148.851.514)	(4.609.308.730)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.214.455.201	1.178.873.848
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.562.034.563)	(14.480.982.303)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>24.064.485.428</b>	<b>25.785.531.841</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(90.710.000)	(285.581.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		136.363.636	7.578.181.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(16.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	16.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.590.255.068	1.024.599.439
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.635.908.704</b>	<b>8.317.200.257</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.841.867.200)	(12.472.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(6.841.867.200)</b>	<b>(12.472.000)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>18.858.526.932</b>	<b>34.090.260.098</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>36.398.813.204</b>	<b>2.308.887.634</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		616.507	(334.528)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	03	<b>55.257.956.643</b>	<b>36.398.813.204</b>

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Trần Thị Quỳnh Giao



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103008442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 07 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 22 tháng 05 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 79 Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2018 là: 57.029.400.000 đồng; Tương đương 5.702.940 cổ phần, Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

### Lĩnh vực kinh doanh

Gia công sản phẩm may mặc và cho thuê kho, văn phòng.

### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh văn phòng làm việc;
- Kinh doanh kho bãi;
- Gia công hàng may mặc.

### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Từ năm 2017, hoạt động gia công may mặc của Công ty tạm dừng. Hoạt động chính của Công ty trong năm 2018 tập trung chủ yếu vào cho thuê kho.

### Cấu trúc doanh nghiệp

#### Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc - Xí nghiệp Xây dựng	Số 79 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Gia công may mặc
Chi nhánh Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc - Trung tâm thời trang	Số 37 Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Cho thuê kho, văn phòng

Hiện nay, các Chi nhánh đã ngừng hoạt động và Công ty đang làm thủ tục giải thể đối với 2 chi nhánh này.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

## **2.3. Công cụ tài chính**

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## **2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **2.5. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **2.6. Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Một số nhà cửa, vật kiến trúc của Công ty vừa được sử dụng cho mục đích chủ sở hữu sử dụng vừa được sử dụng để cho thuê. Tuy nhiên, hoạt động cho thuê chỉ được triển khai trong ngắn hạn, Công ty dự kiến sẽ triển khai Dự án “Red River View” vào năm 2019 trên phần tài sản này (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 28). Vì vậy, toàn bộ giá trị của các nhà cửa, vật kiến trúc này được Công ty theo dõi trên Khoản mục Tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	05 - 06 năm

## 2.7. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.8. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.9. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.10. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty 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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.12. Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## 2.13. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 2.14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20 % đối với hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

## 2.15. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho 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 khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.16. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.17. Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu là cho thuê kho và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	149.021.111	317.110.172
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.108.935.532	26.081.703.032
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
	<b>55.257.956.643</b>	<b>36.398.813.204</b>

## 4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Điện tử Hyundai Việt Nam	-	-	10.231.750	(10.231.750)
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Chu Gia	-	-	31.680.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	-	-	27.223.000	-
	-	-	<b>69.134.750</b>	<b>(10.231.750)</b>

## 5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Liên doanh SACIDELTA	225.300.000	-	225.300.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	27.720.000	-	8.800.000	-
	<b>253.020.000</b>	-	<b>234.100.000</b>	-

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng	6.984.000	-	9.984.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Thương mại Hoàng Lê về tiền điện nước trả hộ	23.994.165	-	32.218.557	-
- Phải thu Công ty TNHH AN & D về tiền điện nước trả hộ	32.050.000	-	19.214.000	-
- Tiền lãi dự thu	-	-	74.416.667	-
- Phải thu khác	115.148.013	-	73.946.764	-
	<b>178.176.178</b>	<b>-</b>	<b>209.779.988</b>	<b>-</b>

**7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	77.798.250.686	285.581.000	2.731.838.181	3.180.717.365	83.996.387.232
- Mua trong năm	-	90.710.000	-	-	90.710.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(693.072.727)	-	(693.072.727)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>77.798.250.686</b>	<b>376.291.000</b>	<b>2.038.765.454</b>	<b>3.180.717.365</b>	<b>83.394.024.505</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	30.549.356.761	6.481.412	2.410.998.390	2.193.340.848	35.160.177.411
- Khấu hao trong năm	2.746.913.208	56.415.863	143.097.856	64.855.212	3.011.282.139
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(693.072.727)	-	(693.072.727)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>33.296.269.969</b>	<b>62.897.275</b>	<b>1.861.023.519</b>	<b>2.258.196.060</b>	<b>37.478.386.823</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	47.248.893.925	279.099.588	320.839.791	987.376.517	48.836.209.821
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>44.501.980.717</b>	<b>313.393.725</b>	<b>177.741.935</b>	<b>922.521.305</b>	<b>45.915.637.682</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.284.569.495 VND



## 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí sửa chữa tài sản	21.636.668	21.858.333
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	38.114.249
- Chi phí bảo hiểm cháy nổ	34.420.500	347.530.820
	<b>56.057.168</b>	<b>407.503.402</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí sửa chữa lớn Tài sản cố định	3.297.102.231	5.181.160.647
- Các khoản khác	5.355.687	184.933.782
	<b>3.302.457.918</b>	<b>5.366.094.429</b>

## 9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Thiết bị PCCC Gia Lâm	-	-	93.045.600	93.045.600
- Công ty Điện lực Hai Bà Trưng	29.300.568	29.300.568	-	-
- Công ty Điện lực Long Biên	45.691.392	45.691.392	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	10.010.238	10.010.238	68.157.326	68.157.326
	<b>85.002.198</b>	<b>85.002.198</b>	<b>161.202.926</b>	<b>161.202.926</b>

## 10. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hàn Việt	16.709.000	16.709.000
- Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu HANOIBIKE	-	46.200.000
- Công ty TNHH UNIDOOR	-	40.590.000
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Mỹ phẩm Thiên An	16.650.000	16.650.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	22.429.428	44.529.728
	<b>55.788.428</b>	<b>164.678.728</b>

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	840.697.066	3.882.651.966	3.523.374.993	-	1.199.974.039
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	411.046.867	-	4.792.333.492	3.148.851.514	-	1.232.435.111
- Thuế thu nhập cá nhân	-	51.332.841	169.766.420	169.163.423	-	51.935.838
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	5.724.300.573	5.724.300.573	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	<b>411.046.867</b>	<b>892.029.907</b>	<b>14.574.052.451</b>	<b>12.570.690.503</b>	<b>-</b>	<b>2.484.344.988</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



## 12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Chi phí kiểm toán	40.000.000	80.000.000
- Chi phí khác	12.735.200	4.800.000
	<b>52.735.200</b>	<b>84.800.000</b>

## 13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Tài sản thừa chờ giải quyết	12.363.061	12.363.061
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.748.935.000	2.316.001.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	17.120.541	15.459.741
- Các khoản phải trả phải nộp khác	-	67.108.127
+ Phải trả Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển Nhà Hà Nội	-	30.983.333
+ Phải trả khác	-	36.124.794
	<b>2.778.418.602</b>	<b>2.410.931.929</b>

## 14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>57.029.400.000</b>	<b>9.398.766.656</b>	<b>2.023.615.864</b>	<b>68.451.782.520</b>
Lãi trong năm trước	-	-	20.518.371.964	20.518.371.964
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	181.010.028	(181.010.028)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(181.010.028)	(181.010.028)
Giảm khác	-	-	(689.976.600)	(689.976.600)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>57.029.400.000</b>	<b>9.579.776.684</b>	<b>21.489.991.172</b>	<b>88.099.167.856</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>57.029.400.000</b>	<b>9.579.776.684</b>	<b>21.489.991.172</b>	<b>88.099.167.856</b>
Lãi trong năm nay	-	-	18.705.231.134	18.705.231.134
Tăng khác (*)	-	-	103.277.350	103.277.350
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	11.285.104.580	(11.285.104.580)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.051.837.196)	(2.051.837.196)
Chia cổ tức năm 2017	-	-	(6.843.528.000)	(6.843.528.000)
Giảm khác (**)	-	-	(49.406.232)	(49.406.232)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>57.029.400.000</b>	<b>20.864.881.264</b>	<b>20.068.623.648</b>	<b>97.962.904.912</b>

(\*) Tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối khoản hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi số tiền 10.231.750 đồng và xử lý khoản công nợ phải trả nay xác định không phải trả số tiền 93.045.600 đồng theo Biên bản kiểm tra thuế ngày 08/05/2018 của Cục thuế Thành phố Hà Nội.

(\*\*) Giảm khác là giá trị tiền thuê nhà tại số 37 Lý Thường Kiệt còn phải nộp từ ngày 19/11/2009 đến 13/08/2014 theo phê duyệt của Ban lãnh đạo Chi cục thuế Quận Hoàn Kiếm đã được nộp.

Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 27/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2018, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		20.518.371.964
Trích Quỹ Đầu tư phát triển		11.285.104.580
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	10%	2.051.837.196
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.200 đồng)		6.843.528.000

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	19.960.290.000	35,00%	19.960.290.000	35,00%
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	19.960.290.000	35,00%	19.960.290.000	35,00%
- Bà Trần Minh Quỳnh Dung	6.171.870.000	10,82%	6.171.870.000	10,82%
- Cổ đông khác	10.936.950.000	19,18%	10.936.950.000	19,18%
	<b>57.029.400.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>57.029.400.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	57.029.400.000	57.029.400.000
- Vốn góp cuối năm	57.029.400.000	57.029.400.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	15.459.741	27.931.741
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	6.843.528.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	6.843.528.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	6.841.867.200	12.472.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	6.841.867.200	12.472.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	17.120.541	15.459.741

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.702.940	5.702.940
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	5.702.940	5.702.940
- Cổ phiếu phổ thông	5.702.940	5.702.940
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.702.940	5.702.940
- Cổ phiếu phổ thông	5.702.940	5.702.940
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	20.864.881.264	9.579.776.684
	<b>20.864.881.264</b>	<b>9.579.776.684</b>

**15. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	24.224.334.000	37.343.861.965
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	239.209.091

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất dài hạn 30 năm tại Đức Giang (từ năm 2004 đến năm 2034) và Lạc Trung (từ năm 2003 đến năm 2033), sử dụng đất với mục đích sản xuất kinh doanh. Diện tích khu đất thuê lần lượt là 25.482 m<sup>2</sup> và 12.423 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty sở hữu sổ đỏ các khu đất và phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**c) Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	31/12/2018	01/01/2018
- Đô la Mỹ	USD	1.303,03	1.869,69

**16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.857.719.467	36.410.386.035
	<b>38.857.719.467</b>	<b>36.410.386.035</b>

011  
 CÔNG  
 ANH  
 NG KII  
 AA  
 KIEN

### 17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.549.288.956	14.483.271.395
	<b>14.549.288.956</b>	<b>14.483.271.395</b>

### 18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.515.838.401	1.099.016.106
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	329.197	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	616.507	-
	<b>1.516.784.105</b>	<b>1.099.016.106</b>

### 19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	334.528
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(1.212.481.727)
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	837.831.727
Chi phí tài chính khác	-	21.073.571
	-	<b>(353.241.901)</b>

### 20. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	335.970.405
	-	<b>335.970.405</b>

### 21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.398.555.095	1.424.913.106
Thuế, phí, và lệ phí	35.200.000	36.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	931.241.025	1.189.487.076
Chi phí khác bằng tiền	1.254.032.736	1.404.378.578
	<b>3.619.028.856</b>	<b>4.054.778.760</b>

105-  
CÔNG TY  
HỮU  
M.T.O.  
SC  
TP. H.

## 22. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với đất thuê	-	6.560.155.035
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	136.363.636	32.727.273
Tiền trông giữ xe	1.135.194.547	692.145.446
Tiền điện, nước của đối tượng thuê kho, văn phòng	2.286.733.896	2.927.018.664
Thu nhập khác	-	551.465
	<b>3.558.292.079</b>	<b>10.212.597.883</b>

## 23. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tiền điện, nước của đối tượng thuê kho, văn phòng	2.256.371.224	2.757.565.292
Các khoản bị phạt	10.541.989	459.467.532
Chi phí khác	-	72.000.201
	<b>2.266.913.213</b>	<b>3.289.033.025</b>

## 24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	23.497.564.626	19.352.033.305
Các khoản điều chỉnh tăng	344.441.989	771.802.060
- Chi phí không hợp lệ	333.900.000	312.000.000
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	334.528
- Các khoản phạt	10.541.989	459.467.532
Các khoản điều chỉnh giảm	(616.507)	-
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(616.507)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	23.841.390.108	20.123.835.365
	<b>4.768.278.022</b>	<b>4.024.767.073</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>		
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay theo Biên bản kiểm tra thuế	24.055.470	57.018.296
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(411.046.867)	(1.195.554.513)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.148.851.514)	(3.297.277.723)
	<b>1.232.435.111</b>	<b>(411.046.867)</b>



	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	6.560.155.035
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	6.560.155.035
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>1.312.031.007</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	(1.312.031.007)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.792.333.492	5.393.816.376
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>1.232.435.111</b>	<b>(411.046.867)</b>

## 25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.705.231.134	20.518.371.964
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	18.705.231.134	20.518.371.964
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.702.940	5.702.940
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.280</b>	<b>3.598</b>

## 26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.077.623.190	5.139.244.476
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.011.282.139	3.231.444.937
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.790.179.747	8.578.685.363
Chi phí khác bằng tiền	1.289.232.736	1.924.645.784
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>18.168.317.812</b>	<b>18.874.020.560</b>

## 27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.257.956.643	-	36.398.813.204	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	178.176.178	-	278.914.738	(10.231.750)
<b>Tổng tài sản tài chính</b>	<b>55.436.132.821</b>	<b>-</b>	<b>36.677.727.942</b>	<b>(10.231.750)</b>



	Giá trị số kế toán	
	31/12/2018	01/01/2018
<b>Nợ phải trả tài chính</b>	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	2.863.420.800	2.572.134.855
Chi phí phải trả	52.735.200	84.800.000
	<b>2.916.156.000</b>	<b>2.656.934.855</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.257.956.643	-	-	55.257.956.643
Phải thu khách hàng, phải thu khác	178.176.178	-	-	178.176.178
	<b>55.436.132.821</b>	-	-	<b>55.436.132.821</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.398.813.204	-	-	36.398.813.204
Phải thu khách hàng, phải thu khác	268.682.988	-	-	268.682.988
	<b>36.667.496.192</b>	-	-	<b>36.667.496.192</b>

TRÁC HẠN

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	2.863.420.800	-	-	2.863.420.800
Chi phí phải trả	52.735.200	-	-	52.735.200
	<b>2.916.156.000</b>	-	-	<b>2.916.156.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	2.572.134.855	-	-	2.572.134.855
Chi phí phải trả	84.800.000	-	-	84.800.000
	<b>2.656.934.855</b>	-	-	<b>2.656.934.855</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 28. THÔNG TIN KHÁC

- Thực hiện Nghị quyết số 12/NQHĐQT-VSMEMB ngày 07/11/2016 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã tiến hành đầu tư "Dự án Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê (Dự án Red River View)". Thông tin chi tiết về dự án như sau:
  - + Tên dự án: Dự án Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê (Dự án Red River View);
  - + Địa điểm: Tại khu đất số 79 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
  - + Mục đích đầu tư: Đầu tư Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê;
  - + Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vải Sợi May mặc Miền Bắc;
  - + Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 1.300 tỷ đồng;
  - + Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu thông qua quyết định tăng vốn theo Nghị quyết số 12/NQHĐQT-VSMEMB ngày 07/11/2016 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc. Tổng số cổ phần dự kiến phát hành thêm là 12.318.350 cổ phần. Tổng vốn điều lệ sau khi phát hành dự kiến là 180.212.900.000 đồng. Thời gian phát hành sẽ được Hội đồng quản trị Công ty quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán nhà nước cấp phép;
  - + Thời gian thực hiện dự án: Dự kiến từ năm 2017 đến năm 2020;
  - + Tiến độ dự án tại thời điểm 31/12/2018: Đang tiến hành lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án, thực hiện điều chỉnh thiết kế dự án.
- Trong năm 2017, Công ty nhận được Thông báo của Chi cục thuế Quận Hoàn Kiếm về tiền thuế và tiền nộp chậm tiền thuê đất tại số 37 Lý Thường Kiệt từ năm 2014 trở về trước là 267.669.180 đồng và tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất của năm 2015, năm 2016, và kỳ I/2017 là 536.649.713 đồng. Tuy nhiên, theo các văn bản của UBND thành phố Hà Nội, Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển Nhà Hà Nội gửi Xí nghiệp Quản lý và Phát triển Nhà Hoàn Kiếm thì Công ty không phải chịu tiền thuê nhà, thuê đất nêu trên do Công ty đã bàn giao lại toàn bộ nhà, đất tại số 37 Lý Thường Kiệt cho Xí nghiệp Quản lý và Phát triển Nhà Hoàn Kiếm từ ngày 13/08/2014.

Ngày 24/10/2018, Chi cục thuế Quận Hoàn Kiếm đã có Thông báo số 21507/TB-CCT-TBa&TK xác nhận tính đến ngày 17/10/2018, Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc không nợ đọng tiền thuê đất của điểm đất 37 Lý Thường Kiệt.

2017  
CỘNG HÒA  
KIỂM  
AS  
M-

### 29. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	382.300.000	318.300.000
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	431.798.000	181.700.000

### 31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Trần Thị Quỳnh Giao

