

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

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

(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 - 27
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 - 27

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 31/12/2017.

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	(Bỏ nhiệm ngày 03 tháng 05 năm 2017)
Bà: Trần Thanh Hương	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2017)
Ông: Đinh Văn Tông	Phó chủ tịch	
Ông: Trần Thành Vinh	Thành viên	
Bà: Trần Minh Quỳnh Dung	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2017)
Ông: Nguyễn Xuân Thu	Thành viên	

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	(Bỏ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2018)
Ông: Đinh Văn Tông	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2018)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Đoàn Thị Kim Liên	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 03 tháng 05 năm 2017)
Bà: Nguyễn Thị Bích Thủy	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2017)
Bà: Lê Thị Dung	Thành viên	
Bà: Nguyễn Thu Hương	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2017)
Bà: Nguyễn Thị Kim Hoa	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2017)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các 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;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc

Số 79 Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

- 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 số 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 31/12/2017, 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 12 tháng 03 năm 2018

105 -
IG TY
HIỆM H
KIỂM
AA
ÁN KI

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 12 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán BDO. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 14 tháng 03 năm 2017.



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 13 tháng 03 năm 2018

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 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		37.720.146.461	17.459.287.329
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	36.398.813.204	2.308.887.634
111	1. Tiền		26.398.813.204	2.308.887.634
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	12.960.350.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	14.172.831.727
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(1.212.481.727)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		502.782.988	606.269.023
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	69.134.750	40.921.750
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	234.100.000	534.261.273
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	209.779.988	41.317.750
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.231.750)	(10.231.750)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		818.550.269	1.583.780.672
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	407.503.402	388.226.159
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	411.046.867	1.195.554.513
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		54.202.304.250	57.241.769.281
220	II. Tài sản cố định		48.836.209.821	55.494.645.995
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	48.836.209.821	55.494.645.995
222	- Nguyên giá		83.996.387.232	91.446.342.768
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.160.177.411)	(35.951.696.773)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.366.094.429	1.747.123.286
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.366.094.429	1.747.123.286
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		91.922.450.711	74.701.056.610

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.823.282.855	6.249.274.090
310	I. Nợ ngắn hạn		3.823.282.855	6.125.722.090
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	161.202.926	103.055.838
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	164.678.728	79.102.300
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	892.029.907	466.172.017
314	4. Phải trả người lao động		11.068.303	11.068.303
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		84.800.000	123.882.483
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	2.410.931.929	5.093.490.115
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		98.571.062	248.951.034
330	II. Nợ dài hạn		-	123.552.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	-	123.552.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		88.099.167.856	68.451.782.520
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	88.099.167.856	68.451.782.520
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		57.029.400.000	57.029.400.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		57.029.400.000	57.029.400.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		9.579.776.684	9.398.766.656
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.489.991.172	2.023.615.864
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		971.619.208	2.395.473.298
421b	LNST chưa phân phối năm nay		20.518.371.964	(371.857.434)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		91.922.450.711	74.701.056.610

Người lập biểu



Nguyễn Thị Đức Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Đức Hà

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2018



Trần Thị Quỳnh Giao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17	36.410.386.035	40.099.933.536
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.410.386.035	40.099.933.536
11	4. Giá vốn hàng bán	18	14.483.271.395	22.760.368.399
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.927.114.640	17.339.565.137
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19	1.099.016.106	239.253.301
22	7. Chi phí tài chính	20	(353.241.901)	1.954.713.337
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	381.307.198
25	8. Chi phí bán hàng	21	335.970.405	536.432.530
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	4.054.778.760	10.825.241.887
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.988.623.482	4.262.430.684
31	11. Thu nhập khác	23	10.212.597.883	5.364.562.178
32	12. Chi phí khác	24	3.289.033.025	4.559.810.105
40	13. Lợi nhuận khác		6.923.564.858	804.752.073
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		25.912.188.340	5.067.182.757
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	5.393.816.376	1.446.982.191
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>20.518.371.964</u>	<u>3.620.200.566</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	3.598	635

Người lập biểu



Nguyễn Thị Đức Hà

Kê toán trưởng



Nguyễn Thị Đức Hà

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Trần Thị Quỳnh Giao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		57.398.530.703	55.417.490.113
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(9.441.501.092)	(29.305.010.094)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(4.260.080.585)	(8.837.665.462)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	(381.307.198)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.609.308.730)	(4.535.984.022)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.178.873.848	5.622.247.814
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.480.982.303)	(18.621.036.825)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		25.785.531.841	(641.265.674)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(285.581.000)	(6.706.901.589)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		7.578.181.818	335.363.637
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		1.024.599.439	181.506.753
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		8.317.200.257	(6.190.031.199)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	9.958.360.500
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(9.958.360.500)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.472.000)	(6.515.987.820)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(12.472.000)	(6.515.987.820)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		34.090.260.098	(13.347.284.693)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.308.887.634	15.655.125.073
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(334.528)	1.047.254
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	36.398.813.204	2.308.887.634

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2018

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 2017

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 31/12/2017 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

- Trong năm Công ty đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của khu đất tại 352 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 02/NQHĐQT-VSMMMB ngày 15/02/2016 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vải sợi may mặc Miền Bắc. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng này đạt 6.582.882.308 đồng dẫn đến kết quả kinh doanh của năm nay tăng cao hơn so với năm 2016.
- Từ 01/01/2017, hoạt động gia công may mặc của công ty tạm dừng. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty tập trung chủ yếu vào hoạt động cho thuê kho nên doanh thu năm nay giảm 9,20 % so với năm trước.

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 HANG BAI, TEXTACO	Số 37 Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Cho thuê kho, văn phòng

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, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành 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 vay, 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 đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau: Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

2.6. 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.

2.7. 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, Công ty không tách được riêng rẽ giá trị Tài sản do chủ sở hữu sử dụng và giá trị Tài sản cho thuê, 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

2.8. 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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. Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.15. 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.

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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	317.110.172	102.615.053
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.081.703.032	2.206.272.581
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	-
	36.398.813.204	2.308.887.634

Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 10.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Sở giao dịch với lãi suất 4,7 %/năm.

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- 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	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bầu trời Phương Đông	18.900.000	18.900.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	8.323.000	11.790.000
	69.134.750	40.921.750

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Liên doanh SACIDELTA	225.300.000	-	225.300.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn DMK Việt Nam	-	-	272.727.273	-
- Các khoản trả trước người bán khác	8.800.000	-	36.234.000	-
	234.100.000	-	534.261.273	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng	9.984.000	-	19.484.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Thương mại Hoàng Lê về tiền điện nước trả hộ	32.218.557	-	-	-
- Phải thu Công ty TNHH AN & D về tiền điện nước trả hộ	19.214.000	-	-	-
- Tiền lãi dự thu	74.416.667	-	-	-
- Phải thu khác	73.946.764	-	21.833.750	-
	209.779.988	-	41.317.750	-

8. NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty TNHH Điện tử Hyundai Việt Nam	10.231.750	-	10.231.750	-
	10.231.750	-	10.231.750	-

9. TÀI SẢN CỐ 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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	84.724.196.460	-	3.156.897.324	3.565.248.984	91.446.342.768
- Mua trong năm	-	285.581.000	-	-	285.581.000
- Thanh lý, nhượng bán	(6.925.945.774)	-	(425.059.143)	(384.531.619)	(7.735.536.536)
Số dư cuối năm	77.798.250.686	285.581.000	2.731.838.181	3.180.717.365	83.996.387.232
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	31.026.714.907	-	2.506.568.540	2.418.413.326	35.951.696.773
- Khấu hao trong năm	2.820.499.320	6.481.412	329.488.993	74.975.212	3.231.444.937
- Thanh lý, nhượng bán	(3.297.857.466)	-	(425.059.143)	(300.047.690)	(4.022.964.299)
Số dư cuối năm	30.549.356.761	6.481.412	2.410.998.390	2.193.340.848	35.160.177.411
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	53.697.481.553	-	650.328.784	1.146.835.658	55.494.645.995
Tại ngày cuối năm	47.248.893.925	279.099.588	320.839.791	987.376.517	48.836.209.821

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.628.642.222 VND

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa nhà xưởng	21.858.333	239.872.366
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	38.114.249	34.867.532
- Chi phí bảo hiểm cháy nổ	347.530.820	38.454.747
- Các khoản khác	-	75.031.514
	407.503.402	388.226.159
b) Dài hạn		
- Chi phí sửa chữa lớn Tài sản cố định	5.181.160.647	1.529.934.292
- Hệ thống camera, đèn chiếu sáng	-	165.604.832
- Các khoản khác	184.933.782	51.584.162
	5.366.094.429	1.747.123.286

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH thiết bị PCCC Gia Lâm	93.045.600	93.045.600	93.045.600	93.045.600
- Phải trả các đối tượng khác	68.157.326	68.157.326	10.010.238	10.010.238
	161.202.926	161.202.926	103.055.838	103.055.838

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	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
- Công ty Cổ phần Dược phẩm CMC Việt Nam	-	16.250.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	44.529.728	29.493.300
	164.678.728	79.102.300

JO
CI
ACH
ANC
DAN

13. 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	-	458.315.500	4.260.997.135	3.878.615.569	-	840.697.066
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.195.554.513	-	5.393.816.376	4.609.308.730	411.046.867	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	7.856.517	88.562.186	45.085.862	-	51.332.841
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	6.185.231.868	6.185.231.868	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	1.195.554.513	466.172.017	15.933.607.565	14.723.242.029	411.046.867	892.029.907

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.

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	12.363.061	12.363.061
- Kinh phí công đoàn	-	19.870.200
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn về cho thuê văn phòng	2.316.001.000	2.002.341.780
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	15.459.741	27.931.741
- Các khoản phải trả phải nộp khác	67.108.127	3.030.983.333
<i> Phải trả Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển Nhà Hà Nội</i>	<i>30.983.333</i>	<i>30.983.333</i>
<i> Phải trả Công ty Cổ phần Trường Hà</i>	<i>-</i>	<i>3.000.000.000</i>
<i> Phải trả khác</i>	<i>36.124.794</i>	<i>-</i>
	2.410.931.929	5.093.490.115
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn về cho thuê văn phòng	-	123.552.000
	-	123.552.000

15. 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
Số dư đầu năm trước	57.029.400.000	8.028.766.656	8.048.014.298	73.106.180.954
Lãi trong năm trước	-	-	3.620.200.566	3.620.200.566
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	1.370.000.000	(1.370.000.000)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.370.000.000)	(1.370.000.000)
Chia cổ tức năm 2015	-	-	(2.912.541.000)	(2.912.541.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2016	-	-	(3.992.058.000)	(3.992.058.000)
Số dư cuối năm trước	57.029.400.000	9.398.766.656	2.023.615.864	68.451.782.520
Số dư đầu năm nay	57.029.400.000	9.398.766.656	2.023.615.864	68.451.782.520
Lãi trong năm nay	-	-	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)
Số dư cuối năm nay	57.029.400.000	9.579.776.684	21.489.991.172	88.099.167.856

(*) Giảm khác là giá trị tiền thuê nhà tại số 37 Lý Thường Kiệt cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến 30/06/2014 phải nộp bổ sung theo thông báo của Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển Nhà Hà Nội.

Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 18/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2017, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		3.620.200.566
Số dư Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm phân phối lợi nhuận		11.668.214.864
Trích Quỹ Đầu tư phát triển		181.010.028
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi		181.010.028
Chi trả cổ tức (*)	7%	3.992.058.000
(Tương ứng mỗi cổ phần nhận: 700 đồng)		

(*) Phần cổ tức này đã được chi tạm ứng theo Nghị quyết số 11/NQHĐQT-VSMEMB ngày 07/07/2016 của Hội đồng quản trị.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
- Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp 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%
	57.029.400.000	100%	57.029.400.000	100%

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	57.029.400.000	57.029.400.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	57.029.400.000	57.029.400.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	2.912.541.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	-	3.992.058.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.702.940	5.702.940
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.702.940	5.702.940
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.702.940	5.702.940
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.702.940	5.702.940
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.702.940	5.702.940
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	9.579.776.684	9.398.766.656
	9.579.776.684	9.398.766.656

16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2017	01/01/2017
- Đô la Mỹ	USD	1.869,69	1.885,44

17. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu gia công	-	4.848.006.422
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.410.386.035	35.251.927.114
	36.410.386.035	40.099.933.536

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn hoạt động gia công	-	5.211.071.743
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	14.483.271.395	17.549.296.656
	14.483.271.395	22.760.368.399

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.099.016.106	239.253.301
	1.099.016.106	239.253.301

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	381.307.198
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	334.528	-
Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(1.212.481.727)	1.212.481.727
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	837.831.727	349.466.610
Chi phí tài chính khác	21.073.571	11.457.802
	(353.241.901)	1.954.713.337

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	335.970.405	493.540.715
Chi phí khác bằng tiền	-	42.891.815
	335.970.405	536.432.530

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
Chi phí nhân công	1.424.913.106	1.447.028.046
Chi phí dự phòng	-	2.046.346
Thuế, phí, và lệ phí	36.000.000	81.075.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.189.487.076	2.295.361.333
Chi phí khác bằng tiền	1.404.378.578	6.999.730.572
	4.054.778.760	10.825.241.887

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê (*)	6.560.155.035	-
Thu nhập từ thanh lý Tài sản cố định	32.727.273	257.683.424
Tiền trông giữ xe	692.145.446	443.086.657
Tiền điện, nước của đối tượng thuê kho, văn phòng	2.927.018.664	4.629.800.887
Thu nhập khác	551.465	33.991.210
	10.212.597.883	5.364.562.178

(*): Công ty đã chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê tại 352 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần Trường Hà theo Nghị quyết số 02/NQHĐQT-VSMMMB ngày 15/02/2016 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc. Giá trị chuyển nhượng đã bao gồm VAT là 11.600.000.000 đồng, giá trị còn lại của tài sản cố định là 3.712.572.237 đồng, các chi phí liên quan đến công tác chuyển nhượng là 272.727.273 đồng.

24. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền điện nước của đối tượng thuê kho văn phòng	2.757.565.292	4.288.180.832
Các khoản bị phạt	459.467.532	222.512.068
Chi phí khác	72.000.201	49.117.205
	3.289.033.025	4.559.810.105

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	19.352.033.305	5.067.182.757
Các khoản điều chỉnh tăng	771.802.060	679.277.989
- Chi phí không hợp lệ	312.000.000	453.955.880
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước	334.528	2.810.041
- Các khoản phạt	459.467.532	222.512.068
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.047.254)
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	(1.047.254)
Thu nhập chịu thuế TNDN	20.123.835.365	5.745.413.492
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	4.024.767.073	1.149.082.698
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	57.018.296	297.899.493
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(1.195.554.513)	1.893.447.318
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.297.277.723)	(4.535.984.022)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	(411.046.867)	(1.195.554.513)
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
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	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.312.031.007	-
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)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.393.816.376	1.446.982.191
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(411.046.867)	(1.195.554.513)

26. 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 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	20.518.371.964	3.620.200.566
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	20.518.371.964	3.620.200.566
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.702.940	5.702.940
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.598	635

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	14.903.750
Chi phí nhân công	3.561.200.654	8.402.046.022
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.231.444.937	3.294.442.871
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.578.685.363	8.624.323.187
Chi phí khác bằng tiền	3.502.689.606	13.822.063.772
	18.874.020.560	34.157.779.602

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.398.813.204	-	2.308.887.634	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	278.914.738	(10.231.750)	82.239.500	(10.231.750)
Đầu tư ngắn hạn	-	-	14.172.831.727	(1.212.481.727)
	36.677.727.942	(10.231.750)	16.563.958.861	(1.222.713.477)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	2.572.134.855	5.320.097.953
Chi phí phải trả	84.800.000	123.882.483
	2.656.934.855	5.443.980.436

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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán 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 giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017				
Đầu tư ngắn hạn	12.960.350.000	-	-	12.960.350.000
	12.960.350.000	-	-	12.960.350.000

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, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
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
	36.667.496.192	-	-	36.667.496.192
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.308.887.634	-	-	2.308.887.634
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.007.750	-	-	72.007.750
	2.380.895.384	-	-	2.380.895.384

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
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
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
	2.656.934.855	-	-	2.656.934.855
Tại ngày 01/01/2017				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.196.545.953	123.552.000	-	5.320.097.953
Chi phí phải trả	123.882.483	-	-	123.882.483
	5.320.428.436	123.552.000	-	5.443.980.436

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.

29. THÔNG TIN KHÁC

- Thực hiện Nghị quyết số 12/NQHĐQT-VSMMMB 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: là 1.300 tỷ đồng;
 - + Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu thông qua quyết định tăng vốn theo Nghị quyết số 12/NQHĐQT-VSMMMB 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 31/12/2017: đang tiến hành lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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. Hiện nay, Công ty Cổ phần Vải Sợi May mặc Miền Bắc đã làm việc nhưng vẫn chưa thống nhất được với các bên liên quan về Tiền thuê đất, tiền phạt chậm nộp thuê đất của năm 2015, 2016 và Kỳ I năm 2017 do đó Công ty chưa ghi nhận các khoản tiền này vào Báo cáo tài chính.

30. 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.

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là hoạt động cho thuê tài sản chủ yếu 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.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
Cho vay		16.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng công nghệ Delta-V	Cổ đông lớn	16.000.000.000	-
Thu hồi khoản cho vay		16.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng công nghệ Delta-V	Cổ đông lớn	16.000.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Tổng giám đốc	318.300.000	435.327.000
Thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát và người quản lý khác	181.700.000	345.000.000

33. 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 2016 đã được Công ty TNHH Kiểm toán BDO kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm
		VND	VND
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh			
Giá vốn hàng bán	11	22.760.368.399	19.966.732.508
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	10.825.241.887	13.618.877.778

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Trần Thị Quỳnh Giao