BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)

Signature Not Verified
Ký bởi: PHẠM HOÀNG LONG
Ký ngày: 31/3/2023 10:59:30

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 25
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 25

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 31/12/2022.

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 0100108127 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 16 ngày 12 tháng 09 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 79, Phố 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Diệu Thùy	Chủ tịch
Ông: Trần Thành Vinh	Phó chủ tịch
Ông: Phạm Hoàng Long	Thành viên
Ông: Nguyễn Xuân Thu	Thành viên
Bà: Trần Thị Quỳnh Giao	Thành viên

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

Ông: Phạm Hoàng Long	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2022)
Bà: Trần Thị Quỳnh Giao	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2022)
Ông: Phạm Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2023)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Phùng Thị Kim Lan	Trưởng ban
Bà: Lê Thị Dung	Thành viên
Bà: Nguyễn Thị Thu Hường	Thành viên

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 kỳ. 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;
- 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 31/12/2022, 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 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Hoàng Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Số: 300323.053/BCTC.KT7

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 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1427-2023-002-1

Đoàn Thị Thúy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0937-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**79.392.820.018**	**73.093.294.381**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**75.866.020.668**	**70.387.997.607**
111	1. Tiền		70.866.020.668	32.387.997.607
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	38.000.000.000
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.512.465.242**	**514.698.481**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		-	1.320.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	04	225.300.000	225.300.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	05	3.287.165.242	288.078.481
150	**III. Tài sản ngắn hạn khác**		**14.334.108**	**2.190.598.293**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	07	14.334.108	86.327.465
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	09	-	2.104.270.828
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**35.124.663.647**	**37.724.854.668**
220	**I. Tài sản cố định**		**35.124.663.647**	**37.724.854.668**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	06	35.124.663.647	37.724.854.668
222	*- Nguyên giá*		*82.522.527.733*	*82.522.527.733*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(47.397.864.086)*	*(44.797.673.065)*
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**114.517.483.665**	**110.818.149.049**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.507.938.565**	**5.298.855.460**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**5.507.938.565**	**5.298.855.460**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	08	57.482.006	301.629
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	2.640.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	09	1.850.328.844	1.383.588.604
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		40.000.000	40.000.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	10	1.900.773.085	1.881.815.485
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.659.354.630	1.990.509.742
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**109.009.545.100**	**105.519.293.589**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**11**	**109.009.545.100**	**105.519.293.589**
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		32.161.096.294	29.326.136.521
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		19.819.048.806	19.163.757.068
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*13.483.931.385*	*11.245.681.978*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*6.335.117.421*	*7.918.075.090*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**114.517.483.665**	**110.818.149.049**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Đức Hà	Nguyễn Thị Đức Hà	Phạm Hoàng Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**13**	**22.997.604.620**	**22.593.129.147**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**22.997.604.620**	**22.593.129.147**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**14**	**8.401.836.538**	**6.981.459.694**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**14.595.768.082**	**15.611.669.453**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	15	3.825.097.974	3.075.061.593
22	7. Chi phí tài chính		-	508.629
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	16	5.674.222.569	5.229.339.798
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**12.746.643.487**	**13.456.882.619**
31	11. Thu nhập khác	17	1.412.742.722	1.551.824.363
32	12. Chi phí khác	18	1.662.660.627	1.647.499.413
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(249.917.905)**	**(95.675.050)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**12.496.725.582**	**13.361.207.569**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19	2.739.844.161	2.021.368.479
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**9.756.881.421**	**11.339.839.090**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**20**	**1.711**	**1.988**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Đức Hà	Nguyễn Thị Đức Hà	Phạm Hoàng Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 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		26.845.303.240	26.577.657.672
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(2.037.299.832)	(1.922.763.510)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(3.081.951.250)	(2.972.479.500)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.331.693.464)	(2.184.842.157)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		91.580.000	68.038.000
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.764.894.404)	(12.478.492.274)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***9.721.044.290***	***7.087.118.231***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(55.000.000.000)	(25.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		55.000.000.000	25.000.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		810.512.679	3.037.193.100
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***810.512.679***	***3.037.193.100***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.054.502.765)	(5.134.367.500)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(5.054.502.765)***	***(5.134.367.500)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**5.477.054.204**	**4.989.943.831**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**70.387.997.607**	**65.398.562.405**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		968.857	(508.629)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**75.866.020.668**	**70.387.997.607**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Đức Hà	Nguyễn Thị Đức Hà	Phạm Hoàng Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 0100108127 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 16 ngày 12 tháng 09 năm 2022.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 57.029.400.000 đồng; tương đương 5.702.940 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 34 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 34 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Gia công sản phẩm may mặc và cho thuê kho, văn phòng, kinh doanh bất động sản.

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;
- Kinh doanh bất động sản.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán 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 2022 tập trung chủ yếu vào hoạt động cho thuê kho. Trong kỳ, số lượng khách hàng thuê kho tăng và một số khách hàng cũ có điều chỉnh tăng diện tích thuê so với kỳ trước, do vậy doanh thu cho thuê kỳ này biến động tăng nhẹ so với kỳ trước.

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 cho vay. 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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá 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 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.

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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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 thực hiện triển khai khôi phục hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong thời gian tới trên phần tài sản này. 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. Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản cố định là nhà cửa vật kiến trúc tại kho Đức Giang đang được cho thuê là: 48.273.296.865 đồng.

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 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 08 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.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 02 năm.

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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

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 và các khoản phải trả khác 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

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 được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.
Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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 kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

2.14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

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 kỳ.

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

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê nhà xưởng và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	39.591.298	37.202.397
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	70.826.429.370	32.350.795.210
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	38.000.000.000
	75.866.020.668	**70.387.997.607**

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch với lãi suất 3,8%/năm.

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***225.300.000***	-	***225.300.000***	-
- Công ty TNHH Liên doanh SACIDELTA	225.300.000	-	225.300.000	-
	225.300.000	-	**225.300.000**	-

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
- Lãi dự thu hợp đồng đầu tư vốn (*)	3.205.479.452	-	-	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	43.205.479	-	235.068.493	-
- Phải thu người lao động	1.200.000	-	1.200.000	-
- Phải thu khác	37.280.311	-	51.809.988	-
	3.287.165.242	-	**288.078.481**	-

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***3.287.165.242***	-	***288.078.481***	-
- Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Thương mại Thái Minh	1.923.287.671	-	-	-
- Công ty Cổ phần E&C Hà Nội	1.282.191.781	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hai Bà Trưng	-		198.000.000	
- Phải thu khác	81.685.790	-	90.078.481	-
	3.287.165.242	**-**	**288.078.481**	**-**

(*) Khoản lãi dự thu hợp đồng đầu tư vốn đã được Công ty thu hồi vào ngày 29/03/2023

6. 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 kỳ	77.446.040.514	376.291.000	2.038.765.454	2.661.430.765	82.522.527.733
Số dư cuối kỳ	**77.446.040.514**	**376.291.000**	**2.038.765.454**	**2.661.430.765**	**82.522.527.733**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	40.594.919.601	251.042.779	2.038.765.454	1.912.945.231	44.797.673.065
- Khấu hao trong kỳ	2.480.636.641	62.715.168	-	56.839.212	2.600.191.021
Số dư cuối kỳ	**43.075.556.242**	**313.757.947**	**2.038.765.454**	**1.969.784.443**	**47.397.864.086**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	36.851.120.913	125.248.221	-	748.485.534	37.724.854.668
Tại ngày cuối kỳ	**34.370.484.272**	**62.533.053**	**-**	**691.646.322**	**35.124.663.647**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.933.517.069 VND

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí sửa chữa lớn	-	86.327.465
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	10.677.272	-
- Chi phí bảo hiểm cháy nổ	2.856.836	-
- Phí internet	800.000	-
	14.334.108	**86.327.465**

8. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***57.482.006***	***57.482.006***	***301.629***	***301.629***
- Chi nhánh Công ty TNHH SG Sagawa Việt Nam tại Hà Nội	-	-	301.629	301.629
- Công ty Điện lực Long Biên	57.482.006	57.482.006	-	-
	57.482.006	**57.482.006**	**301.629**	**301.629**

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	766.008.173	2.293.012.907	2.275.499.394	-	783.521.686
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	576.577.218	2.739.844.161	2.331.693.464	-	984.727.915
- Thuế thu nhập cá nhân	-	41.003.213	162.477.635	121.401.605	-	82.079.243
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.104.270.828	-	7.291.370.443	5.187.099.615	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	2.104.270.828	**1.383.588.604**	**12.489.705.146**	**9.918.694.078**	**-**	**1.850.328.844**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

Công ty đã lập hồ sơ miễn giảm theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 nhưng chưa nhận được kết quả từ Cơ quan thuế.

10. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.864.957.000	1.847.245.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	21.635.382	20.389.782
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.180.703	14.180.703
	1.900.773.085	**1.881.815.485**

11. 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 kỳ trước	**57.029.400.000**	**27.209.423.824**	**15.919.961.753**	**100.158.785.577**
Lãi trong kỳ trước	-	-	11.339.839.090	11.339.839.090
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	2.116.712.697	(2.116.712.697)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(846.685.078)	(846.685.078)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	(1.710.882.000)	(1.710.882.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2021	-	-	(3.421.764.000)	(3.421.764.000)
Số dư cuối kỳ trước	**57.029.400.000**	**29.326.136.521**	**19.163.757.068**	**105.519.293.589**
Số dư đầu kỳ này	**57.029.400.000**	**29.326.136.521**	**19.163.757.068**	**105.519.293.589**
Tăng vốn trong kỳ này	-	-		-
Lãi trong kỳ này	-	-	9.756.881.421	9.756.881.421
Trích Quỹ đầu tư phát triển (1)	-	2.834.959.773	(2.834.959.773)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	(1.133.983.910)	(1.133.983.910)
Chia cổ tức năm 2021 (1)	-	-	(1.710.882.000)	(1.710.882.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2022 (2)	-	-	(3.421.764.000)	(3.421.764.000)
Số dư cuối kỳ này	**57.029.400.000**	**32.161.096.294**	**19.819.048.806**	**109.009.545.100**

(1) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 17/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021		11.339.839.090
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	25%	2.834.959.773
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	10%	1.133.983.910
Chi trả cổ tức bổ sung năm 2021 (đã tạm ứng 6% năm 2021) (tương ứng mỗi cổ phần nhận 300 đồng)	3%/cổ phần	1.710.882.000

(2) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 23/2022/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2022, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức bằng tiền (Đợt 1) năm 2022 theo mức 6%/cổ phần.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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%
Ông Phạm Hoàng Long	5.642.750.000	9,89%	5.642.750.000	9,89%
Cổ đông khác	5.294.200.000	9,29%	5.294.200.000	9,29%
	57.029.400.000	**100,00%**	**57.029.400.000**	**100,00%**

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	*57.029.400.000*	*57.029.400.000*
- Vốn góp cuối kỳ	*57.029.400.000*	*57.029.400.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	*20.389.782*	*22.188.682*
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	*5.132.646.000*	*5.132.568.600*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	1.710.882.000	1.710.882.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	3.421.764.000	3.421.686.600
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	*5.131.400.400*	*5.134.367.500*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	1.710.466.800	1.712.680.900
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	3.420.933.600	3.421.686.600
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	***21.635.382***	***20.389.782***

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
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:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	32.161.096.294	29.326.136.521
	32.161.096.294	**29.326.136.521**

12. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Tài sản cho thuê ngoài của Công ty tại ngày 31/12/2022 là nhà kho tại Đức Giang với diện tích 25.482 m². Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được xác định như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- *Từ 1 năm trở xuống*	*21.906.436.000*	*22.970.580.000*

b)Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất dài hạn 30 năm tại lô đất mã điểm đất LBI0202, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội (từ năm 2004 đến năm 2034) sử dụng đất với mục đích sản xuất kinh doanh. Diện tích khu đất thuê là 25.482 m² . Theo hợp đồng này, Công ty sở hữu sổ đỏ của khu đất và phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký hợp đồng thuê đất dài hạn 30 năm tại lô đất Số 79, phố Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (từ năm 2003 đến năm 2033). Diện tích khu đất thuê là 12.423 m². Theo hợp đồng này, Công ty sở hữu sổ đỏ các khu đất và phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Hiện nay, Công ty đang có chủ trương thực hiện dự Red River View *(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 23)* .

Công ty đã lập hồ sơ miễn giảm theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 nhưng chưa nhận được kết quả từ Cơ quan thuế.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2022	01/01/2022
- Đô la Mỹ	USD	1.250,23	1.263,43

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.997.604.620	22.593.129.147
	22.997.604.620	**22.593.129.147**

14. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.401.836.538	6.981.459.694
	8.401.836.538	**6.981.459.694**

15. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.824.129.117	3.075.061.593
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	968.857	-
	3.825.097.974	**3.075.061.593**

16. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.921.106.000	1.880.591.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.063.792	77.548.236
Thuế, phí và lệ phí	2.661.194.330	2.197.050.802
Chi phí dịch vụ mua ngoài	839.119.729	618.369.538
Chi phí khác bằng tiền	204.738.718	455.779.722
	5.674.222.569	**5.229.339.798**

17. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền trông giữ xe	508.659.092	602.059.092
Tiền điện, nước của đối tượng thuê kho, văn phòng	880.083.611	925.763.369
Thu nhập khác	24.000.019	24.001.902
	1.412.742.722	**1.551.824.363**

18. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền điện, nước của đối tượng thuê kho, văn phòng	854.358.769	858.639.605
Các khoản bị phạt	30.892.268	7.000.000
Chi phí khấu hao của tài sản cố định chưa sử dụng tại Lạc Trung	775.121.137	775.327.680
Chi phí khác	2.288.453	6.532.128
	1.662.660.627	**1.647.499.413**

19. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	12.496.725.582	13.361.207.569
Các khoản điều chỉnh tăng	1.100.013.405	1.077.138.709
- Chi phí không hợp lệ	*294.000.000*	*294.811.029*
- Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh trong năm	*775.121.137*	*775.327.680*
- Các khoản phạt	*30.892.268*	*7.000.000*
Thu nhập chịu thuế TNDN	13.596.738.987	14.438.346.278
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**2.719.347.797**	**2.887.669.256**
Thuế TNDN được giảm năm 2021 căn cứ Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính phủ	-	(866.300.777)
Khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	20.496.364	-

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.739.844.161**	**2.021.368.479**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	576.577.218	740.050.896
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(2.331.693.464)	(2.184.842.157)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**984.727.915**	**576.577.218**

20. 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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	9.756.881.421	11.339.839.090
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	9.756.881.421	11.339.839.090
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.702.940	5.702.940
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.711**	**1.988**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

21. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.775.525.750	3.662.531.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.825.069.884	1.854.554.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.610.154.460	6.237.934.442
Chi phí khác bằng tiền	865.309.013	455.779.722
	14.076.059.107	**12.210.799.492**

22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

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
Tại ngày 31/12/2022	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.866.020.668	-	-	75.866.020.668
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.287.165.242	-	-	3.287.165.242
	79.153.185.910	**-**	**-**	**79.153.185.910**
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	70.387.997.607	-	-	70.387.997.607
Phải thu khách hàng, phải thu khác	289.398.481	-	-	289.398.481
	70.677.396.088	**-**	**-**	**70.677.396.088**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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
Tại ngày 31/12/2022	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	1.958.255.091	-	-	1.958.255.091
Chi phí phải trả	40.000.000	-	-	40.000.000
	1.998.255.091	**-**	**-**	**1.998.255.091**
Tại ngày 01/01/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	1.882.117.114	-	-	1.882.117.114
Chi phí phải trả	40.000.000	-	-	40.000.000
	1.922.117.114	**-**	**-**	**1.922.117.114**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

23. THÔNG TIN KHÁC

Hoạt động đầu tư dự án "Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, văn phòng làm việc và chung cư cao tầng" tên gọi cũ: "Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê (Dự án Red River View)":

- Giai đoạn trước ngày 05/09/2017:

Ngày 07/11/2016, Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết số 12/NQHĐQT-VSMMMB về việc thực hiện Dự án Red River View cụ thể 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);
+ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc;
+ Địa điểm thực hiện dự án: 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;
+ Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên khu đất rộng 12.407 m²; 03 tầng hầm; 24 tầng nổi; mật độ 39%; tổng diện tích sàn xây dụng khoảng 145.000 m²;
+ Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 1.300.000.000.000 đồng;
+ Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu. 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.

- Giai đoạn từ ngày 05/09/2017 đến nay:

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc quản lý sử dụng khu đất 79 Lạc Trung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh quản lý sử dụng khu đất 605 Minh Khai cùng hợp tác đầu tư xây dựng dự án trên hai khu đất này. Các nội dung thay đổi bao gồm:

+ Căn cứ triển khai dự án: Nghị quyết số 12/NQHĐQT-VSMMMB ngày 07/11/2016 của Hội đồng Quản trị. Hợp đồng kinh doanh số 09-2017/HĐHTKD ngày 05/09/2017 giữa Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc quản lý sử dụng khu đất 79 Lạc Trung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh;
+ Tên dự án: đổi tên dự án từ "Dự án Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê (Dự án Red River View)" thành "Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, văn phòng làm việc và chung cư cao tầng";
+ Chủ đầu tư: Liên doanh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Vải Sợi May mặc Miền Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh;
+ Địa điểm thực hiện dự án: Lô đất 79 Lạc Trung và 605 Minh Khai, 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;
+ Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp khối tại 02 khu đất trên (tổng diện tích 16.306 m²);
+ Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 1.889.340.000.000 đồng;
+ Nguồn vốn đầu tư: Giai đoạn 1 Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc góp 75% tương ứng 283.401.000.000 đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh góp 25% tương ứng 94.467.000.000 đồng; Giai đoạn 2 các bên thỏa thuận giá trị phần vốn góp của mỗi bên dựa trên diện tích và đơn giá xây dựng;
+ Thời gian thực hiện dự án: Theo tiến độ được duyệt;
+ Do đặc thù của dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đã có Văn bản số 2467/KH&ĐT-NNS ngày 27/04/2018 về việc đề xuất nghiên cứu lập và triển khai dự án đầu tư theo hình thức hợp khối tại khu đất số 79A Lạc Trung và 605 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Trong đó Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đề xuất với Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch và hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và pháp luật hiện hành;
+ Tình trạng dự án đến 31/12/2022: Đã nộp hồ sơ và đang chờ phê duyệt của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

24. 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.

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

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Liên doanh SACIDELTA	Công ty liên kết của Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta - Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể của Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể của Công ty
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể của Công ty
Bà Trần Minh Quỳnh Dung	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
Cổ tức phải trả và đã trả	**4.148.320.500**	**4.148.320.500**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	1.796.426.100	1.796.426.100
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	1.796.426.100	1.796.426.100
Bà Trần Minh Quỳnh Dung	555.468.300	555.468.300

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị			
- Nguyễn Thị Diệu Thùy	Chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
- Trần Thành Vinh	Phó chủ tịch	54.000.000	54.000.000
- Nguyễn Xuân Thu	Thành viên	48.000.000	48.000.000
- Trần Thị Quỳnh Giao	Thành viên	48.000.000	48.000.000
		246.000.000	**246.000.000**
Thù lao, tiền lương của thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Kim Lan	Trưởng ban kiểm soát	149.980.000	139.880.000
- Lê Thị Dung	Thành viên kiểm soát	24.000.000	24.000.000
- Nguyễn Thị Thu Hường	Thành viên kiểm soát	24.000.000	24.000.000
		197.980.000	**187.880.000**

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Trần Thị Quỳnh Giao	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2022)	229.000.000	344.500.000
- Phạm Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2023)	223.270.000	218.135.000
- Phạm Hoàng Long	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2022)	134.670.000	48.000.000
- Nguyễn Thị Đức Hà	Kế toán trưởng	179.801.000	217.610.000
		766.741.000	**828.245.000**

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

26. 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 2021 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Đức Hà	Nguyễn Thị Đức Hà	Phạm Hoàng Long