Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN **VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 14 /CV-CBTT-TET	*Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần vải sợi may mặc Miền Bắc thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 (BCTCKT) với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần vải sợi may mặc Miền Bắc

- Mã chứng khoán: TET
- Địa chỉ: Số 79 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 024 39360808 Fax: 024 39360909
- Email: hoaltk63@gmail.com Website: www.textaco.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTCKT năm 2024

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong các trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023)

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong các trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hai Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100108127
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.03.29 11:36:49+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong những trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong những trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2025 tại đường dẫn www.textaco.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2024.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị gửi báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

3.1. Cho Công ty TNHH xây dựng dân dụng và thương mại Thái Minh vay vốn:
- Giá trị giao dịch: 30.000.000.000 đồng
- Tỷ trọng giá trị giao dịch / Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): 24,85%
- Ngày hoàn thành giao dịch: 31/12/2024

3.2. Cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Bảo Long vay vốn:
- Giá trị giao dịch: 25.000.000.000 đồng
- Tỷ trọng giá trị giao dịch / tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất: 20,71%
- Ngày hoàn thành giao dịch: 31/12/2024

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

Đại diện tổ chức
NGƯỜI UỶ QUYỀN CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:
- BCTCKT năm 2024
- Văn bản giải trình số 15

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Hoàng Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(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 - 32
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 - 32

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 31/12/2024.

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 mười bảy ngày 14 tháng 05 năm 2024.

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 năm 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
Ông: Trần Đức Chung	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:

Ông: Phạm Hoàng Long	Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Phùng Thị Kim Lan	Trưởng ban
Ông: Chu Hoàng Nam	Thành viên
Bà: Bùi Thị Minh Phương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này là Bà Nguyễn Thị Diệu Thùy - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Phạm Hoàng Long - Tổng Giám đốc.

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;

- 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 31/12/2024, 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 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Phạm Hoàng Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Số: 280325. 069 /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 27 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0725-2023-002-1

Đoàn Thị Thúy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 5748-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**87.665.947.072**	**85.961.841.378**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**80.157.489.265**	**76.243.284.987**
111	1. Tiền		75.157.489.265	71.243.284.987
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	5.000.000.000
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**5.117.253.125**	**7.525.506.597**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	668.860.800	-
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	563.258.000	440.300.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	3.885.134.325	7.085.206.597
140	**III. Hàng tồn kho**	**08**	**2.352.316.392**	**1.197.439.325**
141	1. Hàng tồn kho		4.521.947.272	2.529.770.686
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.169.630.880)	(1.332.331.361)
150	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**		**38.888.290**	**995.610.469**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	38.888.290	107.687.725
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	-	887.922.744
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**31.308.617.314**	**34.775.537.335**
220	**I. Tài sản cố định**		**29.992.769.066**	**32.533.749.143**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	29.992.769.066	32.533.749.143
222	*- Nguyên giá*		*82.522.527.733*	*82.522.527.733*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(52.529.758.667)*	*(49.988.778.590)*
260	**II. Tài sản dài hạn khác**		**1.315.848.248**	**2.241.788.192**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.315.848.248	2.241.788.192
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**118.974.564.386**	**120.737.378.713**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.950.304.011**	**5.142.143.158**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3.588.300.011**	**5.142.143.158**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	13.784.727	11.436.219
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	48.038.126	100.500
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.203.196.661	1.890.891.178
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	142.590.480	40.000.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	1.168.946.185	1.571.935.889
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.011.743.832	1.627.779.372
330	**II. Nợ dài hạn**		**362.004.000**	**-**
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	362.004.000	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**115.024.260.375**	**115.595.235.555**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**16**	**115.024.260.375**	**115.595.235.555**
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		36.918.381.798	34.600.316.649
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.076.478.577	23.965.518.906
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*19.009.345.697*	*14.693.258.309*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*2.067.132.880*	*9.272.260.597*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**118.974.564.386**	**120.737.378.713**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

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 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**18**	**23.541.850.564**	**23.988.586.386**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**23.541.850.564**	**23.988.586.386**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**19**	**15.412.342.086**	**12.784.511.117**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**8.129.508.478**	**11.204.075.269**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	3.962.348.160	7.260.195.041
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	6.970.597.480	5.662.457.049
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**5.121.259.158**	**12.801.813.261**
31	11. Thu nhập khác	22	2.956.624.138	3.378.966.306
32	12. Chi phí khác	23	1.657.861.012	2.051.371.665
40	**13. Lợi nhuận khác**		**1.298.763.126**	**1.327.594.641**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**6.420.022.284**	**14.129.407.902**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	1.501.419.404	3.146.265.305
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**4.918.602.880**	**10.983.142.597**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**25**	**862**	**1.926**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

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 2024

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 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		25.738.255.112	26.810.514.154
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(3.708.059.982)	(5.515.473.211)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(7.422.816.440)	(6.168.166.756)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.083.055.305)	(3.012.801.321)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.056.619.536	1.146.773.752
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.239.903.753)	(12.722.420.038)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.341.039.168***	***538.426.580***
	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		-	(215.000.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(55.000.000.000)	(55.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		55.000.000.000	55.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.134.415.865	3.474.380.204
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***7.134.415.865***	***3.259.380.204***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.562.689.900)	(3.421.371.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(4.562.689.900)***	***(3.421.371.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**3.912.765.133**	**376.435.784**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**76.243.284.987**	**75.866.020.668**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.439.145	828.535
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**		**80.157.489.265**	**76.243.284.987**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

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 2024

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 mười bảy ngày 14 tháng 05 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 79, phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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 2024 là: 70 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 63 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Theo Nghị quyết số 31/2023/NQ-HĐCĐ ngày 21/04/2023, Đại hội đồng cổ đông thông qua phương hướng hoạt động Công ty mở lại hoạt động sản xuất hàng may mặc. Từ tháng 5/2023, Công ty đã bắt đầu đi vào sản xuất sản phẩm may mặc, Công ty đang trong giai đoạn đầu phát triển và sản xuất sản lượng nhỏ. Tuy nhiên, Công ty chưa có nhóm khách hàng ổn định, chi phí đầu tư ban đầu lớn nên hoạt động sản xuất hàng may mặc chưa đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- Trong năm 2024, hoạt động đem lại doanh thu chính cho Công ty là hoạt động cho thuê kho. Tuy nhiên, tính cạnh tranh cao của dịch vụ này dẫn đến số lượng khách hàng thuê kho giảm so với năm 2023. Mặc dù Công ty đã thực hiện điều chỉnh tăng đơn giá cho thuê đối với một số khách hàng truyền thống, nhưng doanh thu dịch vụ trong năm 2024 vẫn giảm khoảng 4% và lợi nhuận trước thuế giảm 54,56% so với năm 2023.

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. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Ước tính chi phí phải trả.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4. 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 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 năm tài chính 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.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.
Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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

2.10. 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.

2.11. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 từ 01 năm;
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng trong 3 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 06 đến 12 tháng.

2.12. 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.

2.13. 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí tiền điện, chi phí dịch vụ 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.

2.14. 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 Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.15. 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.16. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng 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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.17. 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.

2.18. Lãi trên cổ phiếu

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

2.19. 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.

2.20. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	23.020.596	332.149.361
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.134.468.669	70.911.135.626
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	5.000.000.000
	80.157.489.265	**76.243.284.987**

Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 1,8%/năm.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***668.860.800***	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phong cách Âu Châu	16.368.000	-	-	-
- Công ty TNHH Rue des chats Retail	652.492.800	-	-	-
	668.860.800	-	-	-

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	-
Bên khác	***337.958.000***	-	***215.000.000***	-
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Phúc Minh	215.000.000	-	215.000.000	-
- Công ty TNHH Cơ khí và Thang máy Thành Bách	122.958.000	-	-	-
	563.258.000	-	**440.300.000**	-

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên khác	-	-	***30.000.000.000***	***30.000.000.000***	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Thương mại Thái Minh	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Bảo Long	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
	-	**-**	**55.000.000.000**	**55.000.000.000**	**-**	**-**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu lãi cho vay	3.839.452.054	-	6.996.849.315	-
- Phải thu lãi tiền gửi	20.712.329	-	36.821.918	-
- Phải thu người lao động	1.200.000	-	-	-
- Phải thu khác	23.769.942	-	51.535.364	-
	3.885.134.325	**-**	**7.085.206.597**	**-**
b) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***3.885.134.325***	**-**	***7.085.206.597***	**-**
- Công ty TNHH Xây dựng dân dụng và Thương mại Thái Minh (1)	2.094.246.575	-	3.835.890.411	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Bảo Long (2)	1.745.205.479	-	3.160.958.904	-
- Phải thu khác	45.682.271	-	88.357.282	-
	3.885.134.325	**-**	**7.085.206.597**	**-**

(1) Khoản lãi phải thu Công ty TNHH Xây dựng dân dụng và Thương mại Thái Minh theo hợp đồng cho vay số 02 ngày 03/01/2024 với lãi suất cho vay là 7%/năm.

(2) Khoản lãi phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Bảo Long theo hợp đồng cho vay số 01 ngày 03/01/2024 với lãi suất cho vay là 7%/năm.

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	10.888.000	-	25.426.500	-
- Thành phẩm	4.511.059.272	(2.169.630.880)	2.504.344.186	(1.332.331.361)
	4.521.947.272	**(2.169.630.880)**	**2.529.770.686**	**(1.332.331.361)**

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	77.446.040.514	376.291.000	2.038.765.454	2.661.430.765	82.522.527.733
Số dư cuối năm	**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 năm	45.553.397.794	369.991.687	2.038.765.454	2.026.623.655	49.988.778.590
- Khấu hao trong năm	2.477.841.552	6.299.313	-	56.839.212	2.540.980.077
Số dư cuối năm	**48.031.239.346**	**376.291.000**	**2.038.765.454**	**2.083.462.867**	**52.529.758.667**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	31.892.642.720	6.299.313	-	634.807.110	32.533.749.143
Tại ngày cuối năm	**29.414.801.168**	-	-	**577.967.898**	**29.992.769.066**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.956.633.460 VND

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	20.348.385	100.741.011
- Chi phí bảo hiểm	18.539.905	6.946.714
	38.888.290	**107.687.725**
b) Dài hạn		
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	1.315.848.248	2.241.788.192
	1.315.848.248	**2.241.788.192**

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	***13.784.727***	***13.784.727***	***11.436.219***	***11.436.219***
- Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Phú Thành	13.784.727	13.784.727	11.436.219	11.436.219
	13.784.727	**13.784.727**	**11.436.219**	**11.436.219**

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan	**-**	**-**
Bên khác	***48.038.126***	***100.500***
- Công ty Cổ phần Thuận Quốc	4.164.391	-
- Công ty TNHH Thời trang ELISE	43.873.735	-
- Các khách hàng khác	-	100.500
	48.038.126	**100.500**

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	-	736.210.217	2.143.887.502	2.245.699.518	-	634.398.201
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.118.191.899	1.501.419.404	2.083.055.305	-	536.555.998
- Thuế thu nhập cá nhân	-	36.489.062	147.823.485	152.070.085	-	32.242.462
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	887.922.744	-	6.976.003.617	6.088.080.873	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	887.922.744	**1.890.891.178**	**10.772.134.008**	**10.571.905.781**	**-**	**1.203.196.661**

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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền điện trích trước	97.590.480	-
- Chi phí phải trả khác	45.000.000	40.000.000
	142.590.480	**40.000.000**

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.133.069.000	1.534.631.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	21.690.482	22.028.382
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.186.703	15.276.007
	1.168.946.185	**1.571.935.889**
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên khác		
- Công ty Cổ phần Maison Retail Management International - Chi nhánh Hà Nội	324.555.000	324.555.000
- Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Anh Đạt	150.240.000	150.240.000
- Các đối tượng khác	694.151.185	1.097.140.889
	1.168.946.185	**1.571.935.889**
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	362.004.000	-
	362.004.000	**-**
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên khác		
- Công ty TNHH Thời trang ELISE	255.744.000	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Đường trục Việt Nam	106.260.000	-
	362.004.000	**-**

16. 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**	**32.161.096.294**	**19.819.048.806**	**109.009.545.100**
Lãi trong năm trước	-	-	10.983.142.597	10.983.142.597
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	2.439.220.355	(2.439.220.355)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(975.688.142)	(975.688.142)
Chia cổ tức năm 2022	-	-	(1.710.882.000)	(1.710.882.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2023	-	-	(1.710.882.000)	(1.710.882.000)
Số dư cuối năm trước	**57.029.400.000**	**34.600.316.649**	**23.965.518.906**	**115.595.235.555**
Số dư đầu năm nay	**57.029.400.000**	**34.600.316.649**	**23.965.518.906**	**115.595.235.555**
Lãi trong năm nay	-	-	4.918.602.880	4.918.602.880
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	2.318.065.149	(2.318.065.149)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(927.226.060)	(927.226.060)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(1.710.882.000)	(1.710.882.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024 (*)	-	-	(2.851.470.000)	(2.851.470.000)
Số dư cuối năm nay	**57.029.400.000**	**36.918.381.798**	**21.076.478.577**	**115.024.260.375**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 39/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 04 năm 2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		10.983.142.597
Trích quỹ Đầu tư phát triển	25%	2.745.785.649
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	10%	1.098.314.260
Đã tạm ứng cổ tức trong năm 2023 (tương ứng mỗi cổ phần nhận 300 VND)	3%/cổ phần	1.710.882.000
Chi trả cổ tức bổ sung trên lợi nhuận năm 2024 (tương ứng mỗi cổ phần nhận 300 VND)	3%/cổ phần	1.710.882.000

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 41/2024/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 04 năm 2024, Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền mức 5% vốn điều lệ (tương ứng mỗi cổ phần nhận 500 VND), tương ứng với số tiền là 2.851.470.000 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	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	6.908.620.000	12,11	6.908.620.000	12,11
Cổ đông khác	4.028.330.000	7,07	4.028.330.000	7,07
	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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	*57.029.400.000*	*57.029.400.000*
- Vốn góp cuối năm	*57.029.400.000*	*57.029.400.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	*22.028.382*	*21.635.382*
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	*4.562.352.000*	*3.421.764.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	1.710.882.000	1.710.882.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	2.851.470.000	1.710.882.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	*(4.562.689.900)*	*(3.421.371.000)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(1.711.911.900)	(1.710.882.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(2.850.778.000)	(1.710.489.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	*21.690.482*	*22.028.382*

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.702.940	5.702.940
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	5.702.940	5.702.940
- Cổ phiếu phổ thông	*5.702.940*	*5.702.940*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.702.940	5.702.940
- Cổ phiếu phổ thông	*5.702.940*	*5.702.940*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	36.918.381.798	34.600.316.649
	36.918.381.798	**34.600.316.649**

17. 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. Vào ngày 31/12/2024, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- *Từ 1 năm trở xuống*	*21.356.148.000*	*21.315.953.000*
- *Trên 1 năm đến 5 năm*	*12.913.536.000*	*14.510.848.000*

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 án Red River View (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28).

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2024	01/01/2024
- Đô la Mỹ	USD	1.223,83	1.237,03

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	2.249.980.000	1.724.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.291.870.564	22.264.586.386
	23.541.850.564	**23.988.586.386**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	111.720.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	5.076.851.846	1.974.738.512
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.498.190.721	9.477.441.244
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	837.299.519	1.332.331.361
	15.412.342.086	**12.784.511.117**

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	121.456.961	262.517.191
Lãi tiền cho vay	3.839.452.054	6.996.849.315
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.439.145	828.535
	3.962.348.160	**7.260.195.041**

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.981.597.415	1.770.990.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.814.508	46.814.508
Thuế, phí và lệ phí	2.706.153.412	2.118.230.669
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.351.726.114	656.188.952
Chi phí khác bằng tiền	884.306.031	1.070.232.855
	6.970.597.480	**5.662.457.049**

22. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền thuê đất được giảm (*)	1.672.026.912	2.152.951.630
Tiền trông giữ xe	311.959.892	389.829.092
Tiền điện, nước của đối tượng thuê kho, văn phòng	948.637.334	812.185.584
Thu nhập khác	24.000.000	24.000.000
	2.956.624.138	**3.378.966.306**

(*) Theo Quyết định số 25/2023/QĐ-TTG ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2023: Ngày 10/06/2024 Cục thuế TP. Hà Nội có Quyết định số 34828/QĐ-CTHN-QLĐ về việc giảm tiền thuê đất phải nộp năm 2023 đối với địa điểm thuê đất phường Đức Giang, quận Long Biên, TP. Hà Nội (diện tích thuê 25.482,0 m2) của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc, số tiền thuê đất được giảm là: 1.672.026.912 VND.

23. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	2.199.400	80.000.000
Tiền điện, nước của đối tượng thuê kho, văn phòng	866.786.280	743.453.040
Chi phí khấu hao của tài sản cố định không sử dụng tại Lạc Trung	773.575.332	773.575.332
Chi phí khác	15.300.000	454.343.293
	1.657.861.012	**2.051.371.665**

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6.420.022.284	14.129.407.902
Các khoản điều chỉnh tăng	1.087.074.732	1.601.918.625
- Chi phí không hợp lệ	*296.000.000*	*719.743.293*
- Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh trong năm	*773.575.332*	*773.575.332*
- Các khoản phạt	*17.499.400*	*108.600.000*
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.507.097.016	15.731.326.527
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**1.501.419.404**	**3.146.265.305**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.118.191.899	984.727.915
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.083.055.305)	(3.012.801.321)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	**536.555.998**	**1.118.191.899**

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	4.918.602.880	10.983.142.597
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	4.918.602.880	10.983.142.597
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.702.940	5.702.940
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**862**	**1.926**

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.

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.401.091.085	870.623.835
Chi phí nhân công	8.941.662.430	7.070.500.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.767.404.745	1.817.339.172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.621.383.462	1.000.903.527
Chi phí khác bằng tiền	9.820.813.411	8.859.614.057
	23.552.355.133	**19.618.980.991**

27. 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 giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

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 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.134.468.669	-	-	80.134.468.669
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.553.995.125	-	-	4.553.995.125
	84.688.463.794	**-**	**-**	**84.688.463.794**
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.911.135.626	-	-	75.911.135.626
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7.085.206.597	-	-	7.085.206.597
	82.996.342.223	**-**	**-**	**82.996.342.223**

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
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Phải trả người bán, phải trả khác	1.182.730.912	362.004.000	-	1.544.734.912
Chi phí phải trả	142.590.480	-	-	142.590.480
	1.325.321.392	**362.004.000**	**-**	**1.687.325.392**
Tại ngày 01/01/2024				
Phải trả người bán, phải trả khác	1.583.372.108	-	-	1.583.372.108
Chi phí phải trả	40.000.000	-	-	40.000.000
	1.623.372.108	**-**	**-**	**1.623.372.108**

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.

28. 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 dựng khoảng 145.000 m²;
+ Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 1.300.000.000.000 VND;
+ 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 VND. 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 VND;
+ 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 VND và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh góp 25% tương ứng 94.467.000.000 VND; 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 31/12/2024: Liên danh Công ty Vải sợi và Công ty Nhật Anh có công văn gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc đề xuất nghiên cứu lập và triển khai dự án đầu tư dự án Red Rivervà đang chờ phê duyệt của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

Liên quan đến các khoản cho vay vốn được đề cập tại Thuyết minh số 06, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 44/2025/NQ-HĐQT và số 45/2025/NQ-HĐQT ngày 03/01/2025 thông qua việc Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc cho Công ty TNHH Xây dựng dân dụng và Thương mại Thái Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Bảo Long vay vốn với các thông tin chi tiết như sau:

(1) Công ty TNHH Xây dựng dân dụng và Thương mại Thái Minh:
+ Tổng số tiền cho vay: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ VND);
+ Lãi suất cho vay: 7%/năm;
+ Thời hạn cho vay: từ ngày 03/01/2025 đến ngày 31/12/2025;
+ Kỳ hạn thanh toán lãi: thanh toán vào cuối kỳ.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Bảo Long:
+ Tổng số tiền cho vay: 25.000.000.000 VND (Hai mươi lăm tỷ VND);
+ Lãi suất cho vay: 7%/năm;
+ Thời hạn cho vay: từ ngày 03/01/2025 đến ngày 31/12/2025;
+ Kỳ hạn thanh toán lãi: thanh toán vào cuối kỳ.

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

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

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 có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Bà Trần Minh Quỳnh Dung	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Ông Phạm Hoàng Long	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**111.720.000**	**-**
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	111.720.000	-
Chi trả cổ tức và tạm ứng cổ tức	**4.240.085.600**	**3.180.064.200**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	1.596.823.200	1.197.617.400
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	1.596.823.200	1.197.617.400
Bà Trần Minh Quỳnh Dung	493.749.600	370.312.200
Ông Phạm Hoàng Long	552.689.600	414.517.200

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2023
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Thị Diệu Thùy	Chủ tịch	96.000.000	96.000.000
- Trần Thành Vinh	Phó Chủ tịch	54.000.000	54.000.000
- Phạm Hoàng Long	Thành viên	48.000.000	48.000.000
- Nguyễn Xuân Thu	Thành viên	48.000.000	48.000.000
- Trần Đức Chung	Thành viên	48.000.000	33.330.000
		294.000.000	**279.330.000**
Thù lao/Tiền lương thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Kim Lan	Trưởng ban	163.000.000	156.200.000
- Chu Hoàng Nam	Thành viên	24.000.000	16.670.000
- Bùi Thị Minh Phương	Thành viên	24.000.000	16.670.000
		211.000.000	**189.540.000**
Tiền lương, thưởng (và các khoản lợi ích khác) của Tổng Giám đốc			
- Phạm Hoàng Long	Tổng Giám đốc	291.500.000	311.500.000
- Nguyễn Thị Đức Hà	Kế toán trưởng	249.000.000	244.250.000
		540.500.000	**555.750.000**

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

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc 31/12/2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

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