

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



## CÔNG TY CỔ PHẦN IN SÁCH GIÁO KHOA HÒA PHÁT

Năm 2022

## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần In sách Giáo Khoa Hòa Phát
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400459486 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 21 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp
- Vốn điều lệ: 918.049.800.000 đồng (*Chín trăm mười tám tỷ không trăm bốn mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 918.049.800.000 đồng (*Chín trăm mười tám tỷ không trăm bốn mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng*)
- Địa chỉ: 175 Tôn Đức Thắng, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.
- Số điện thoại: 0236 3841257
- Số fax: 0236 3 841 258
- Website: www.inhoaphat.vn
- Mã cổ phiếu: HTP

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần In sách Giáo Khoa Hòa Phát (trước đây là Công ty Cổ phần HT Invest) (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3203000201 đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 01 năm 2004 và thay đổi lần thứ 6 ngày 21 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Công ty Cổ phần In sách Giáo Khoa Hòa Phát được hình thành trên cơ sở cổ phần hóa Xi nghiệp in Sách giáo khoa Hòa Phát thuộc Nhà xuất bản Giáo dục theo Quyết định số 7975/QĐ-BGD&ĐT-TCCB ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 21/01/2020 với mã số doanh nghiệp 0400459486.

Công ty đã thay đổi địa chỉ và chuyển đổi tên thành Công ty Cổ phần In sách Giáo Khoa Hòa Phát theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400459486, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 22 tháng 01 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Công ty đã thay đổi vốn điều lệ với số tiền là 918.049.800.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400459486, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 21 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

#### □ Đăng ký giao dịch cổ phiếu:

Công ty chính thức được Trung Tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội ký quyết định số 27/QĐ-TTGDHN ngày 17/11/2006 chấp nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty lên sàn giao dịch với mã chứng khoán là HTP.

Ngày 14/12/2006 cổ phiếu của Công ty chính thức khai trương giao dịch tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 9.000.000.000 đồng tương ứng với 900.000 CP.

Tháng 6/2007 Công ty đã trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thường với tỉ lệ 40% và tăng vốn điều lệ của Công ty lên 12.600.000.000 đồng, tương ứng với 1.200.000 cổ phiếu.

Tháng 10/2010, Công ty phát hành 544.980 cổ phiếu để huy động thêm vốn, nâng tổng số vốn điều lệ của Công ty lên đến 18.049.800.000 đồng

Ngày 5/1/2021, Công ty đã hoàn thành việc phát hành riêng lẻ cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên thành 918.049.800.000 đồng.

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

| Mã ngành, nghề kinh doanh | Tên ngành, nghề kinh doanh  |
|---------------------------|---|
| 3290                      | Sản xuất khác chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Sản xuất thiết bị, dụng cụ giáo dục.  |
| 1811<br>(Chính)           | <b>In ấn</b><br>Chi tiết: In sách giáo khoa, sách báo tạp chí, tập san, nhãn, biểu, sản phẩm bao bì các giấy tờ quản lý kinh tế xã hội;                                     |
| 1790                      | Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Sản xuất các loại sản phẩm: Giấy kẻ, vở học sinh, nhãn vở, sổ tay và các loại văn phòng phẩm. |

|      |  |
|------|--|
| 4669 | Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Bán buôn các loại sản phẩm: Giấy kẻ, vở học sinh, nhãn vở, sổ tay và các loại văn phòng phẩm; Bán buôn vật tư thiết bị ngành in; Bán buôn thiết bị. Dụng cụ giáo dục; Nhập khẩu vật tư thiết bị kỹ thuật in phục vụ sản xuất, kinh doanh; |
| 5819 | Hoạt động xuất bản khác<br>Chi tiết: Tổ chức liên kết xuất bản, in và phát hành lịch, sách, báo, tạp chí và các ấn phẩm khác.  |
| 4649 | Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình<br>Chi tiết: Bán buôn sách.   |
| 4933 | Vận tải hàng hóa bằng đường bộ<br>Chi tiết: Kinh doanh vận tải bằng ô tô;  |
| 4932 | Vận tải hành khách đường bộ khác<br>Chi tiết: Kinh doanh vận tải khách theo hợp đồng.  |
| 6810 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.   |

Địa bàn kinh doanh: Những sản phẩm của công ty sản xuất được phân phối trên khắp cả nước

#### 4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Công ty cổ phần In sách giáo khoa Hòa Phát được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 59/ 2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa 13 thông qua ngày 17/06/2020. Mô hình quản trị công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Cơ sở hoạt động quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty. Cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty như sau:

##### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, có trách nhiệm thảo luận và phê duyệt các chủ trương chính sách đầu tư ngắn hạn và dài hạn về phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đại hội đồng họp thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị: Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Hội đồng quản trị: Có trách nhiệm định hướng chiến lược phát triển và phương án đầu tư của Công ty thông qua việc quyết định các chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời kỳ phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

Thành viên Hội đồng quản trị tính đến ngày lập báo cáo này gồm:

| STT | Họ và tên          | Chức vụ         | Ngày bổ nhiệm  |
|-----|--------------------|-----------------|--|
| 1   | Phạm Duy           | Chủ tịch HĐQT   | Bãi nhiệm Tổng Giám Đốc ngày 22/12/2021<br>Bổ nhiệm làm Chủ tịch ngày 22/12/2021 |
| 2   | Phạm Thị Thu Hương | Thành viên HĐQT | 15/01/2020   |
| 3   | Vương Quang Hưng   | Thành viên HĐQT | 15/01/2020   |
| 4   | Phạm Văn Huy       | Thành viên HĐQT | 22/12/2021   |
| 5   | Vũ Lã Ngọc Hân     | Thành viên HĐQT | 22/12/2021   |

### Ban Kiểm Soát:

Do DHCD bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Thành viên Ban kiểm soát tính đến ngày lập báo cáo này gồm có:

| STT | Họ và tên            | Chức vụ        | Ngày bổ nhiệm |
|-----|----------------------|----------------|---------------|
| 1   | Nguyễn Thị Hoàng Vân | Trưởng ban BKS | 15/01/2020    |
| 2   | Nguyễn Thị Thu Mai   | Thành viên BKS | 15/01/2020    |
| 3   | Hồ Phú Cường         | Thành viên BKS | 15/01/2020    |

### Ban Giám đốc:

Bao gồm Giám đốc Công ty, Kế toán trưởng và các Trưởng phòng chức năng. Tổng Giám đốc điều hành là người đại diện theo pháp luật của Công ty, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

| STT | Họ và tên    | Chức vụ       | Ngày bổ nhiệm |
|-----|--------------|---------------|---------------|
| 1   | Phạm Văn Huy | Tổng Giám Đốc | 22/12/2021    |

Đại hội đồng họp thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị: Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Hội đồng quản trị: Có trách nhiệm định hướng chiến lược phát triển và phương án đầu tư của Công ty thông qua việc quyết định các chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời kỳ phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

Thành viên Hội đồng quản trị tính đến ngày lập báo cáo này gồm:

| STT | Họ và tên          | Chức vụ         | Ngày bổ nhiệm  |
|-----|--------------------|-----------------|--|
| 1   | Phạm Duy           | Chủ tịch HĐQT   | Bãi nhiệm Tổng Giám Đốc ngày 22/12/2021<br>Bổ nhiệm làm Chủ tịch ngày 22/12/2021 |
| 2   | Phạm Thị Thu Hương | Thành viên HĐQT | 15/01/2020   |
| 3   | Vương Quang Hưng   | Thành viên HĐQT | 15/01/2020   |
| 4   | Phạm Văn Huy       | Thành viên HĐQT | 22/12/2021   |
| 5   | Vũ Lã Ngọc Hân     | Thành viên HĐQT | 22/12/2021   |

### Ban Kiểm Soát:

Do DHCD bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Thành viên Ban kiểm soát tính đến ngày lập báo cáo này gồm có:

| STT | Họ và tên            | Chức vụ        | Ngày bổ nhiệm |
|-----|----------------------|----------------|---------------|
| 1   | Nguyễn Thị Hoàng Vân | Trưởng ban BKS | 15/01/2020    |
| 2   | Nguyễn Thị Thu Mai   | Thành viên BKS | 15/01/2020    |
| 3   | Hồ Phú Cường         | Thành viên BKS | 15/01/2020    |

### Ban Giám đốc:

Bao gồm Giám đốc Công ty, Kế toán trưởng và các Trưởng phòng chức năng. Tổng Giám đốc điều hành là người đại diện theo pháp luật của Công ty, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

| STT | Họ và tên    | Chức vụ       | Ngày bổ nhiệm |
|-----|--------------|---------------|---------------|
| 1   | Phạm Văn Huy | Tổng Giám Đốc | 22/12/2021    |

2

Đỗ Tuấn Anh

Kế toán trưởng

17/04/2020

- Công ty thành lập chi nhánh Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát – Trung Tâm Phát Hành Sách và Thiết Bị Giáo Dục theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 25/06/2014 với mã số 0400459486-001.
- Công ty thành lập một chi nhánh hạch toán độc lập tại Đà Nẵng với tên gọi là Công ty CP In Sách Giáo Khoa Hòa Phát – Chi nhánh Đà Nẵng theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 24/11/2018 với mã số 0400459486-002.

#### ▢ Các phòng ban nghiệp vụ

Các phòng ban nghiệp vụ: Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Giám đốc. Công ty hiện có 4 phòng nghiệp vụ với chức năng được quy định như sau:

#### ▢ Phòng Tổ chức - Hành chính

Giúp Giám Đốc quản lý, điều hành và thực hiện công tác tổ chức, nhân sự, quản trị, hành chính doanh nghiệp.

#### ▢ Phòng Kỹ thuật – Chế bản – Vật tư

- Thực hiện các chủ trương của Ban Giám Đốc trong lĩnh vực Sản xuất – Kinh doanh nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cho công ty.
- Chỉ đạo và quản lý về mặt kỹ thuật ở tất cả các công đoạn theo quy trình sản xuất ( Chế bản, In, Thành phẩm)
- Tham mưu cho Giám đốc trong công tác tổ chức và quản lý sản xuất, quản lý lao động, định mức kỹ thuật, đơn giá tiền lương của công nhân trực tiếp sản xuất toàn Công ty.
- Điều độ kế hoạch sản xuất trong Công ty.
- Xây dựng kế hoạch vật tư, cung cấp vật tư phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### ▢ Phòng Tài chính - Kế toán

Có chức năng trong việc lập kế hoạch sử dụng và quản lý nguồn tài chính của Công ty, phân tích các hoạt động kinh tế, tổ chức công tác hạch toán kế toán theo đúng chế độ kế toán thống kê và chế độ quản lý tài chính của Nhà nước.

#### ▣ Phòng kinh doanh

Thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng ngày sách giáo khoa.

#### □ Các Phân xưởng và tổ sản xuất:

##### ▣ Phân xưởng in offset

- Là bộ phận sản xuất trực tiếp của Công ty, dưới sự lãnh đạo, điều hành trực tiếp của Phó Giám Đốc phụ trách sản xuất, chịu sự chỉ đạo và quản lý về mặt kỹ thuật, tiến độ sản xuất của Phòng Kỹ thuật – Chế bản – Vật tư.
- Tổ chức sản xuất in. In theo lệnh sản xuất và điều độ từ Kỹ thuật – Chế bản – Vật tư
- Tổ chức công đoạn in trong quy trình in ấn.

##### ▣ Phân xưởng Hoàn thiện sản phẩm

- Là bộ phận sản xuất trực tiếp của Công ty, dưới sự lãnh đạo, điều hành trực tiếp của Phó Giám Đốc phụ trách sản xuất, chịu sự chỉ đạo và quản lý về mặt kỹ thuật, tiến độ sản xuất của Phòng Kỹ thuật – Chế bản – Vật tư.
- Tổ chức sản xuất các công đoạn sau in cho đến hoàn chỉnh sản phẩm để xuất xưởng, nhập kho.

##### ▣ Phân xưởng Cắt rọc – Kho giấy

- Tổ chức cắt rọc giấy cuộn thành giấy ram theo đúng quy cách và chủng loại.

#### 5. Các công ty con, công ty liên kết

##### 5.1. Công ty con trực tiếp

#### CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG VƯỢNG DEVELOPER

- Địa chỉ: 81/11 Đường số 12, Khu phố 3, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh:

|    |                            |
|----|----------------------------|
| Mã | Tên ngành, nghề kinh doanh |
|----|----------------------------|



|       |  |
|-------|--|
| ngành |  |
| 6619  | Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp lý)  |
| 6810  | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê  |
| 6820  | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất<br>Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp lý).<br>Dịch vụ quản lý bất động sản |
| 7020  | Hoạt động tư vấn quản lý<br>(trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp lý)   |

- Tỷ lệ góp vốn: 62,75%

### CÔNG TY CỔ PHẦN IN SÁCH HÒA PHÁT

- Địa chỉ: 157 Tôn Đức Thắng, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

| Mã ngành | Tên ngành, nghề kinh doanh   |
|----------|--|
| 4649     | Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Trừ dược phẩm)   |
| 4669     | Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Bán buôn nguyên liệu ngành in |
| 1811     | In ấn<br>(Không bao gồm in tráng bao bì bằng kim loại và in trên các sản phẩm dệt, may, đan) |
| 1812     | Dịch vụ liên quan đến in   |
| 4761     | Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh                     |

- Tỷ lệ vốn góp: 52%

### 5.2. Công ty con gián tiếp

| Công ty   | Địa điểm | Ngành nghề kinh doanh                        | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
|---|----------|--|----------------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt | TPHCM    | Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ | 61,9                 |
| Công ty TNHH Hưng Vượng AMC                     | TPHCM    | Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ | 80,7                 |
| Công ty TNHH Hưng Vượng Hospitality             | TPHCM    | Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ | 74,45                |

## 6. Định hướng phát triển

### ▣ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Mục tiêu chủ yếu của Công ty là toàn kiện bộ máy, củng cố và ổn định tổ chức, tập trung thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh chính là in ấn sách giáo khoa đảm bảo chất lượng kỹ, mỹ thuật, giữ vững thương hiệu và uy tín về chất lượng in ấn sách giáo khoa trên thị trường.

### ▣ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, đẩy mạnh công tác marketing, mua sắm thêm máy móc thiết bị để đa dạng hoá các mặt hàng in. Kinh doanh vật tư thiết bị ngành in đồng thời đa dạng hóa đầu tư: hợp tác góp vốn vào các doanh nghiệp khác, với các đối tác trong và ngoài nước, liên doanh liên kết đầu tư xây dựng cơ sở vật chất để cho thuê...

### ▣ Các mục tiêu phát triển bền vững

- Chú trọng đến công tác phát triển cán bộ, công nhân viên trong toàn thể công ty.
- Quan tâm đến công tác bảo vệ môi trường.
- Tiếp tục tổ chức các hoạt động thiện nguyện, hướng về cộng đồng.
- Thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với Nhà nước và địa phương.
- Năng lượng sạch và giá thành hợp lý
- Công nghiệp, sáng tạo và phát triển hạ tầng
- Tiêu thụ và sản xuất có trách nhiệm
- Quan hệ đối tác vì các mục tiêu

## 7. Báo cáo quản trị rủi ro

### a. Rủi ro kinh tế

Theo Tổng cục Thống kê, năm 2022, kinh tế nước ta phục hồi mạnh mẽ và là năm đầu tiên trong giai đoạn 3 năm dịch Covid-19, Việt Nam đạt và vượt 13/15 chỉ tiêu kinh tế kế hoạch đặt ra, với tăng trưởng GDP 8,02%; trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, chiếm tỷ trọng 11,88% GDP; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, chiếm 38,26% GDP; khu vực dịch vụ tăng 9,99%, chiếm 41,33%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,53%. GDP bình quân đầu người theo giá hiện hành ước đạt 95.6 triệu đồng/người, tương đương 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021. Tuy nhiên, năm qua, nền kinh tế cũng tồn tại những thách thức không nhỏ như việc giải ngân vốn đầu tư công chậm, kéo dài chưa được khắc phục, ảnh hưởng đến tăng trưởng và gây ra nhiều hệ lụy; thị trường tài chính, tiền tệ diễn biến phức tạp, tiềm ẩn rủi ro; lãi suất, tỷ giá đều phải điều chỉnh tăng.

Bên cạnh đó, thị trường bất động sản suy giảm, thị trường trái phiếu doanh nghiệp gần như đóng băng, hầu như không có phát hành, chủ yếu là hoạt động mua lại trái phiếu doanh nghiệp của các doanh nghiệp bất động sản; giá cả chi phí đầu vào, chi phí nguyên vật liệu, giá xăng dầu, vật tư tăng cao, cơ chế điều hành có lúc còn bất cập, có thời điểm xảy ra tình trạng khan hiếm xăng dầu, v.v... Do vậy, trong năm 2022 công ty Cổ phần In Sách giáo khoa Hòa Phát đã cập nhật liên tục diễn biến tình hình kinh tế trong và ngoài nước, từ đó tiến hành phân tích, đánh giá và đưa ra các biện pháp kịp thời để hạn chế tác động tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### b. Rủi ro về lạm phát

Anh hưởng của đại dịch Covid-19, sự gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, cuộc xung đột Nga - Ukraine, v.v... đã đẩy giá năng lượng và hàng hóa cơ bản tăng cao, làm cho lạm phát không ngừng leo thang trong năm 2022. Lạm phát tăng và có xu hướng tiếp tục tăng nhanh, lập kỷ lục trong nhiều thập niên ở nhiều nước trong năm 2022, đặc biệt tại các nền kinh tế lớn trên thế giới.

Tại Hoa Kỳ, nền kinh tế đang phải đối mặt với tình trạng lạm phát tăng cao nhất trong 40 năm qua trong bối cảnh mới bắt đầu phục hồi sau đại dịch Covid-19, giá nhiên liệu cùng một số hàng hóa gia tăng. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong tháng 9/2022 tiếp tục duy trì ở mức cao, tăng 8.2% so với cùng kỳ năm 2021 do giá thực phẩm và năng lượng tăng, trước khi hạ nhiệt còn 7.4% trong tháng 10/2022 và 7,6% trong tháng 11/2022. Để ứng phó với lạm phát, hơn 90 ngân hàng trung ương đã tăng lãi suất trong năm 2022, với hơn 200 lượt tăng lãi suất. Số lần tăng lãi

suất do các ngân hàng trung ương trên thế giới công bố đã ở mức cao nhất trong 50 năm. tiêu biểu là Hoa Kỳ và Khu vực đồng Euro. Áp lực lạm phát kéo dài và triển vọng thắt chặt tiền tệ mạnh hơn, nhất là tại Hoa Kỳ và các nền kinh tế phát triển, có thể dẫn đến biến động trên các thị trường tài chính toàn cầu, làm suy giảm tăng trưởng kinh tế của Việt Nam, nhất là vào thời điểm các hoạt động kinh tế đang chững lại. Lãi suất USD tăng như một hệ lụy của lạm phát cao ở Hoa Kỳ làm tăng mặt bằng lãi suất trên thị trường vốn quốc tế, tác động tiêu cực đến khả năng vay vốn trên thị trường quốc tế của các nền kinh tế mới nổi. Ngoài ra, lãi suất USD tăng cũng làm cho các nhà đầu tư lo ngại rủi ro, dịch chuyển dòng vốn từ các thị trường mới nổi sang đầu tư tại thị trường Hoa Kỳ và một số thị trường phát triển khác để phòng tránh rủi ro và hưởng lãi suất cao.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã rà soát, tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích dự báo thị trường, v.v.. từ đó giúp tiết giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

#### **c. Rủi ro lãi suất**

Thị trường tài chính – tiền tệ của Việt Nam được giữ ổn định trong nửa đầu năm 2022, bất chấp bối cảnh kinh tế thế giới không thuận lợi như lạm phát cao, xu hướng tăng lãi suất tại các nước phát triển, cũng như việc USD tăng giá mạnh trên thị trường quốc tế, trong 6 tháng đầu năm 2022. lãi suất tại Việt Nam có xu hướng giảm (để hỗ trợ nền kinh tế phục hồi sau đại dịch Covid-19), còn VND chỉ mất giá chưa tới 3% so với USD, thấp hơn nhiều so với các nước khác trên thế giới và trong khu vực. Tuy nhiên, kể từ cuối quý III/2022 các biến số như lãi suất, tỷ giá tại Việt Nam đã có những dao động tương đối mạnh. Bên cạnh việc điều chỉnh lãi suất điều hành tăng thêm 2%, NHNN cũng giám sát chặt chẽ tốc độ tăng cung tiền, chỉ ở mức 3,2% trong 9 tháng năm 2022. Lý do chính khiến NHNN thắt chặt tiền tệ là để ổn định tỷ giá cũng như kiểm soát lạm phát. Theo thống kê của Hiệp hội Ngân hàng đến ngày 14/12/2022 cho thấy, lãi suất huy động kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng đa số dao động ở mức từ 6,1-8,3%/năm. Tuy nhiên, vẫn có ngân hàng huy động lãi suất lên đến 11%/năm với số tiền từ 1 tỷ đồng trở lên. Như vậy, so với cuối năm 2021, mặt bằng lãi suất huy động của hệ thống ngân hàng hiện nay đã tăng khoảng 3-4 điểm phần trăm ở các kỳ hạn trên 6 tháng và trên 12 tháng. Với tình hình biến động lãi suất, Công ty đã chủ động lên kế hoạch huy động vốn linh hoạt nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn cho quá trình hoạt động kinh doanh vừa đảm bảo tối đa hóa lợi ích cho Công ty.

#### **d. Rủi ro môi trường**

Ngành công nghiệp in ấn đóng một vai trò vô cùng to lớn trong mọi lĩnh vực của đời sống. Từ quảng cáo, đóng gói sản phẩm đến sản xuất các vật dụng văn phòng phẩm đều cần sử

dụng đến các dịch vụ in ấn. Tuy nhiên, cũng giống như những ngành công nghiệp khác, những chất thải nguy hại từ ngành in ấn cũng là mối nguy hại tiềm tàng đối với sức khoẻ và môi trường. Đầu tiên phải kể đến các loại mực dùng trong in ấn. Các loại mực chết hoặc mực dư trong quá trình in ấn sẽ bị thải bỏ theo nguồn nước thải. Tuy nhiên, trong mực in lại chứa nhiều kim loại nặng như chì, thủy ngân, khi đi vào nước thải nhưng không được xử lý đúng cách sẽ gây những tác hại khôn lường. Các chất thải dạng lỏng: chất tẩy rửa, hóa chất rửa phim, các loại dầu từ máy móc, nước thải từ việc tẩy rửa thiết bị máy móc cũng là những nguồn thải chứa nhiều chất nguy hại trong quá trình in ấn. Nhận thức rất rõ tình trạng này, do vậy, trong năm qua, Công ty đã tuân thủ chặt chẽ quy định hiện hành về môi trường đối với ngành in ấn, chủ động nghiên cứu và áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại vào hoạt động sản xuất để đảm bảo quá trình hoạt động diễn ra hiệu quả, thân thiện với môi trường.

### **e. Rủi ro khác**

Đặc thù hoạt động sản xuất của Công ty với các nguyên vật liệu dễ cháy, nổ do vậy trong năm 2022, Công ty đã luôn thực hiện nghiêm chỉnh, tuân thủ các quy định về phòng cách chữa cháy để hạn chế tối thiểu những rủi ro về hỏa hoạn, cháy nổ gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng tiềm ẩn rủi ro về thiên tai, dịch bệnh, v.v... do vậy Công ty luôn chủ động theo dõi tình hình thực tế, đánh giá rủi ro tiềm ẩn để đưa ra biện pháp kịp thời và hiệu quả.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

#### **▣ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm**

Trong năm 2022, các nền kinh tế từng bước mở cửa trở lại, dù vẫn ghi nhận những diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 và các dịch bệnh mới (như bệnh đậu mùa khi). Xung đột Nga - Ukraina bùng phát từ tháng 2-2022 và kéo dài đã ảnh hưởng nặng nề đến đà phục hồi của chuỗi cung ứng, giá nhiều mặt hàng trên thị trường thế giới tăng cao, an ninh năng lượng, an ninh lương thực ở nhiều nước. Đối mặt với áp lực lạm phát cao và kéo dài, nhiều nền kinh tế thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, tăng lãi suất điều hành. Trong năm 2022 đã có khoảng 305 lượt tăng lãi suất ở nhiều ngân hàng Trung ương trên thế giới. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều biến động mạnh và khó đoán định, tăng trưởng ở hầu hết các quốc gia và khu vực cho thấy nhiều bất ổn và thách thức, tăng trưởng kinh tế Việt Nam được đánh giá cao bởi kết quả thực tế ở các giai đoạn 6 tháng, 9 tháng và cả năm 2022 đều nằm trong và vượt dự báo tăng trưởng theo

kịch bản đưa ra tại Nghị quyết số 01/NQ-CP. Thực tế này phần nào cho thấy hiệu quả của công tác điều hành hỗ trợ cho đa phục hồi và cải thiện khả năng chống chịu của nền kinh tế.

**Bảng 1. Một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

Đơn vị tính: Đồng

| Chỉ tiêu  | Năm 2021       | Năm 2022       | %<br>Tăng/giảm |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.819.833.667 | 83.797.049.753 | 251,80%        |
| Giá vốn hàng bán                                | 7.670.585.440  | 20.902.625.379 | 172,50%        |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 16.149.248.227 | 62.894.424.374 | 289,46%        |
| Chi phí bán hàng                                | 19.668.182     | 17.000.000     | -13,57%        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 6.572.625.360  | 14.160.908.826 | 115,45%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh               | 1.231.903.038  | 9.556.346.274  | 675,74%        |
| Tổng lợi nhuận trước thuế                       | 57.426.660.332 | 7.898.426.965  | -86,25%        |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                         | 55.675.197.113 | 1.166.247.578  | -97,91%        |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | 613            | -17            | -102,77%       |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

Năm 2022, doanh thu thuần của Công ty đạt 83,79 tỷ đồng, tăng 251,80% so với năm 2021, trong đó doanh thu chủ yếu từ dịch vụ quản lý dự án (54 tỷ), doanh thu dịch vụ môi giới (21,5 tỷ) và doanh thu dịch vụ in ấn (8,08 tỷ). Tuy nhiên, do trong năm mặt bằng lãi suất tăng cao làm cho chi phí tài chính của Công ty tăng mạnh, đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp và giá vốn hàng bán cũng tăng tương ứng nên lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 1,16 tỷ giảm 97,91% so với năm 2021.

So sánh kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 thực hiện với kế hoạch:

**Bảng 2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022 so với kế hoạch**

| STT | Nội dung Nghị quyết DHDCD 2022 | ĐVT  | Kế hoạch       | Thực hiện      | % TH/KH |
|-----|--------------------------------|------|----------------|----------------|---------|
| 1   | Doanh thu thuần                | Đồng | 99.711.000.000 | 83.797.049.753 | 84%     |
|     | - In ấn                        | Đồng | 8.800.000.000  | 8.086.649.779  | 92%     |
|     | - Bất động sản                 | Đồng | 90.971.000.000 | 54.000.000.000 | 59%     |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế           | Đồng | 37.918.029.917 | 7.898.426.965  | 21%     |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế             | Đồng | 16.190.500.305 | 1.166.247.578  | 7%      |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

Do tình hình kinh tế trong năm 2022 diễn biến phức tạp, đối với lĩnh vực bất động sản, sau thời gian đình trệ do ảnh hưởng của dịch Covid-19 thị trường diễn ra sôi động trở lại trong nửa đầu năm, tuy nhiên đến nửa cuối năm 2022, thị trường bỗng rơi vào tình trạng giảm cung, giảm cầu, giảm thanh khoản. Dữ liệu của Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARs) công bố cho thấy, tỷ lệ hấp thụ trong quý III/2022 chỉ đạt 33,5%, giảm mạnh so với giai đoạn nửa đầu năm; lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái. Cùng với khó khăn chung của thị trường, tình hình kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn, các chỉ tiêu thực hiện đều không đạt so với kế hoạch. Cụ thể, chỉ tiêu doanh thu đạt 84% kế hoạch năm, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 21% kế hoạch năm và chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt 7% kế hoạch năm.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### a. Danh sách ban điều hành và những thay đổi trong ban điều hành (tính đến thời điểm lập báo cáo)

| STT | Ban điều hành | Chức vụ        |
|-----|---------------|----------------|
| 1   | Phạm Văn Huy  | Tổng Giám Đốc  |
| 2   | Đỗ Tuấn Anh   | Kế toán trưởng |

#### Ông Phạm Văn Huy – Tổng giám đốc

Năm sinh: 1990

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

Chức vụ hiện nay: Tổng giám đốc

Quá trình công tác:

2014-2016 Quản lý dự án Tổng công ty 319 Bộ Quốc Phòng

|              |  |
|--------------|--|
| 2017-2020    | Tổng giám đốc Công ty cổ phần Lavidia Invest                       |
| 2018-2020    | Giám đốc tài chính Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Dương  |
| 2020-nay     | Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần Hưng Vượng Developer             |
| 2021         | Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vận Tải Đa Phương Thức Duyên Hải |
| T12/2021-nay | Tổng giám đốc Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát           |

Số cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại: 0 cổ phiếu

Số cổ phần nắm giữ hiện nay của người có liên quan: 0 cổ phiếu

### **Ông Đỗ Tuấn Anh – Kế toán trưởng**

Năm sinh: 1980

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Tháng 10/2002-10/ 2005  | Kế toán Công ty KTXD & VLXD (CoTec)                    |
| Tháng 11/2005 – 06/2010 | Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Nụ Cười Vàng            |
| Tháng 07/2010 – 06/2013 | Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Nhà Trung tâm thành phố |
| Tháng 07/2013 – 10/2015 | Kế toán trưởng Công ty TNHH HAINAL – KONYI (VN)        |
| Tháng 07/2013 – 12/2017 | Kế toán trưởng Công ty TNHH ĐTTM Vạn Vượng             |
| Tháng 01/2018 – 03/2020 | Kế toán trưởng Công ty ĐTXD Diễm Thịnh                 |
| Tháng 04/2020 - nay     | Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát             |

Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng

Số cổ phần nắm giữ ở thời điểm hiện tại: 0 cổ phiếu

Số cổ phần nắm giữ hiện nay của người có liên quan: 0 cổ phiếu

- ▢ **Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2022:** Không có
- ▢ **Cán bộ, nhân viên:** Số lượng cán bộ nhân viên tại thời điểm 31/12/2022 là 160 người.
- ▢ **Chính sách tuyển dụng, đào tạo và chế độ làm việc:**
  - Chế độ làm việc: Thời gian làm việc 8 giờ/ngày, 48 giờ/tuần.



- Điều kiện làm việc: Người lao động được đảm bảo điều kiện lao động phù hợp với tiêu chuẩn, được trang bị các phương tiện bảo hộ cá nhân theo quy định.

- Chính sách tuyển dụng, đào tạo: Tuyển dụng nhân sự mới theo quy trình được thiết lập, để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng, hòa đồng với tập thể, gắn bó lâu dài với Công ty. Ứng viên nộp đủ hồ sơ theo quy định, Phòng Tổ chức - hành chính xem xét hồ sơ và phỏng vấn sơ bộ, đề nghị Ban Tổng Giám đốc xem xét mời phỏng vấn chính thức. Ban Tổng Giám đốc quyết định việc chấp thuận ứng viên ký hợp đồng thử việc theo quy định của Luật lao động. Sau thời gian thử việc, Trưởng bộ phận căn cứ năng lực làm việc của nhân viên nhận xét vào Báo cáo thử việc của nhân viên thử việc, nếu đạt yêu cầu, nhân viên đó được Ban Tổng Giám đốc ký hợp đồng lao động chính thức.

Công ty đảm bảo toàn bộ nhân viên Công ty được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng và chuyên môn cần thiết được thực hiện tại Công ty hoặc đào tạo các khoá học bên ngoài theo kế hoạch đào tạo của Công ty. Những nhân sự được cử đi đào tạo được hưởng nguyên lương, được Công ty đài thọ toàn bộ kinh phí khóa học. Ngoài các khóa huấn luyện và đào tạo do Công ty tổ chức, Công ty khuyến khích cán bộ - nhân viên tham dự các khóa đào tạo ngoài giờ làm việc. Sau khóa học nhân viên cung cấp văn bằng chứng chỉ tốt nghiệp, Công ty hỗ trợ thanh toán một phần kinh phí khóa học tùy thuộc vào kết quả đạt loại giỏi, khá, trung bình.

## □ Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

### *Chính sách lương*

- Công ty thực hiện trả lương cho người lao động theo thời gian làm việc. Nhân viên được hưởng lương chính theo Hợp đồng lao động ký kết, các mức lương theo hợp đồng sẽ là căn cứ để Công ty tính khoản tiền đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế theo quy định pháp luật.

- Người lao động được trả lương làm thêm giờ khi làm việc ngoài thời giờ quy định theo quy định tại Điều 104 của Bộ luật lao động. Lương làm thêm giờ thực trả được tính:

- + Bằng 150% so với tiền lương thực trả của ngày bình thường;
- + Bằng 200% so với tiền lương thực trả của ngày nghỉ hàng tuần;
- + Bằng 300% so với tiền lương thực trả của ngày nghỉ lễ, tết.

Công ty luôn chú trọng việc tăng lương và các chính sách đãi ngộ để cải thiện đời sống lao động của toàn cán bộ công nhân viên trong Công ty.

### □ Chính sách thưởng:

Hàng tháng, căn cứ vào kết quả làm việc của CBCNV, Công ty có chính sách khen thưởng đối với các tập thể hoặc cá nhân có thành tích hoặc sáng kiến trong hoạt động sản xuất kinh doanh, phần thưởng được trả theo quyết định khen thưởng.

Ngoài ra, vào cuối mỗi năm tài chính, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ có chính sách khen thưởng thành tích dựa trên mức độ hoàn thành chỉ tiêu cá nhân trong đánh giá định kỳ hàng tháng. Mức thưởng này sẽ được quy định cụ thể, chi tiết và công bằng cho từng cấp độ Công nhân viên nhằm khen thưởng Công nhân viên theo mức độ hoàn thành mục tiêu cá nhân, tạo động lực làm việc; tạo một môi trường thi đua lành mạnh để Công nhân viên phát huy hết tiềm năng bản thân, thúc đẩy Công ty phát triển vững mạnh; đáp ứng nhu cầu được công nhận, là phương tiện để thông báo rộng rãi thành tích và sự nỗ lực cá nhân mà Công nhân viên đã thể hiện.

#### **□ Chính sách bảo hiểm và phúc lợi:**

Người lao động sau khi ký kết hợp đồng lao động có thời hạn 3 tháng trở lên sẽ được đóng Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo quy định. Phụ cấp suất ăn giữa ca, suất ăn tăng ca, phụ cấp làm thêm giờ...Xe đưa đón Công nhân viên ở xa nơi công tác, xe ô tô phục vụ các chuyến đi công tác xa. Các chế độ phúc lợi: Sinh nhật, tang ma, cưới hỏi, đau bệnh, phụ cấp tàu xe đi đường khi về thăm quê...Trang bị Bảo hộ lao động đầy đủ, đúng quy định Pháp luật. Chính sách An toàn - Sức khỏe - Môi trường hoàn thiện.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

#### **b. Các khoản đầu tư lớn:**

Thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã thực hiện các hoạt động sau:

- Tổ chức sản xuất đồng bộ giữa SGK và các loại sách khác nhằm đảm bảo tiến độ nhập kho, sản lượng theo yêu cầu của khách hàng.
- Điều động, bố trí các công việc hợp lý trong tình hình thiếu lao động, tăng cường làm thêm giờ. Tổ chức cho các nhân viên ở các phòng, ban hỗ trợ phục vụ cho sản xuất. Kịp thời xử lý các sự cố máy móc, chuẩn bị đầy đủ nguyên vật liệu, vật tư, phụ tùng phục vụ cho sản xuất.
- Đẩy mạnh hoạt động phát hành sách để góp phần tăng doanh thu và lợi nhuận.
- Cho vay tiền nhân rồi để tối ưu hóa lợi ích tài chính, tạo doanh thu từ hoạt động tài chính, bù đắp các khó khăn của mảng in ấn.

## 4. Tình hình tài chính

## a. Tình hình tài chính

Bảng 3. Tình hình cơ cấu doanh thu năm 2021 và năm 2022

Đơn vị tính: Đồng

| Chỉ tiêu                          | Năm 2021          | Năm 2022          | %<br>Tăng/giảm |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Tổng giá trị tài sản              | 5.439.007.804.692 | 6.178.609.235.243 | 13,6%          |
| Vốn chủ sở hữu                    | 2.335.193.979.631 | 2.336.360.227.209 | 0,049%         |
| Doanh thu thuần                   | 23.819.833.667    | 83.797.049.753    | 251,8%         |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 1.231.903.038     | 9.556.346.274     | 675,74%        |
| (Lỗ)Lợi nhuận khác                | 56.194.757.294    | -1.657.919.309    | -102,95%       |
| Lợi nhuận trước thuế              | 57.426.660.332    | 7.898.426.965     | -86,2%         |
| Lợi nhuận sau thuế                | 55.675.197.113    | 1.166.247.578     | -97,91%        |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

## b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 4. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

| Chỉ tiêu                                      | Đơn vị tính | Năm 2021 | Năm 2022 |
|---|-------------|----------|----------|
| <i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>     |             |          |          |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn                   | Lần         | 3,473    | 1,49     |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn                  |             |          |          |
| + Hệ số thanh toán nhanh                      | Lần         | 3,470    | 1,49     |
| (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn |             |          |          |
| <i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>              |             |          |          |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản                       | %           | 57,07%   | 62,19%   |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                     | %           | 132,91%  | 164,45%  |
| <i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>      |             |          |          |
| + Vòng quay hàng tồn kho                      | Vòng        | 6,16     | 28,80    |

| Chỉ tiêu                               | Đơn vị tính | Năm 2021 | Năm 2022 |
|--|-------------|----------|----------|
| Giá vốn hàng bán/BQ Hàng tồn kho       |             |          |          |
| + Vòng quay tổng tài sản               | Vòng        | 0,01     | 0,014    |
| Doanh thu thuần/BQ Tổng tài sản        |             |          |          |
| <i>+ Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i> |             |          |          |
| + Hệ số LNST/DTT                       | %           | 233,73%  | 1,39%    |
| + Hệ số LNST/VCSH                      | %           | 2,38%    | 0,05%    |
| + Hệ số LNST/Tổng tài sản              | %           | 1,02%    | 0,02%    |
| + Hệ số LN HĐKD/DTT                    | %           | 5%       | 11%      |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

#### a. Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 91.804.980 cổ phần
- Mệnh giá cổ phần: 10.000đ/cp
- Vốn điều lệ: 918.049.800.000 đồng
- Loại cổ phần: Cổ phiếu phổ thông

#### b. Cơ cấu cổ đông

Bảng 5. Cơ cấu cổ đông CTCP In Sách giáo khoa Hòa Phát(\*)

| STT        | Phân loại cổ đông                         | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|------------|---|------------------|--------------------------|---------------|
| <b>I.</b>  | <b>Cổ đông trong nước và ngoài nước</b>   |                  |                          |               |
| 1.         | Trong nước                                | 249              | 91.800.680               | 99,99%        |
| 2.         | Ngoài nước                                | 7                | 4.300                    | 0,01%         |
| <b>II.</b> | <b>Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân</b> |                  |                          |               |
| 1.         | Tổ chức                                   | 7                | 382.860                  | 0,42%         |
| 2.         | Cá nhân                                   | 249              | 91.422.120               | 99,58%        |
| <b>III</b> | <b>Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ</b>         |                  |                          |               |
| 1          | Cổ đông lớn                               | 3                | 44.670.900               | 48,66%        |
| 2          | Cổ đông nhỏ                               | 253              | 47.134.080               | 51,34%        |

| IV | Cổ đông nhà nước và cổ đông khác |     |            |        |
|----|----------------------------------|-----|------------|--------|
| 1  | Cổ đông nhà nước                 | 1   | 381.760    | 0,42%  |
| 2  | Cổ đông khác                     | 255 | 91.423.380 | 99,58% |

(\*) Cơ cấu cổ đông dựa trên Danh sách cổ đông do VSD cung cấp tại ngày 31/12/2022

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ : Không có

e. Các chứng khoán khác

Ngoài cổ phiếu phổ thông, Công ty không có các loại chứng khoán khác

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### a. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Đặc thù sản xuất kinh doanh của Công ty là giấy in, vật liệu rất dễ gây cháy, nổ, hỏa hoạn do vậy trong quá trình hoạt động sản xuất Công ty luôn trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy, đảm bảo các nguyên vật liệu được bố trí tại nơi đúng quy định, đảm bảo chất lượng vật liệu và an toàn.

### b. Tiêu thụ năng lượng

Đối với việc tiêu thụ năng lượng, trong năm Công ty ưu tiên sử dụng ánh sáng tự nhiên trong văn phòng, tắt nguồn các thiết bị khi không sử dụng. Đồng thời Công ty cũng nghiên cứu, sử dụng các thiết bị hiện đại nhằm tiết kiệm tối đa năng lượng sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm 2022, mức tiêu thụ năng lượng của Công ty đạt ở mức trung bình thể hiện rõ tinh thần tiết kiệm năng lượng, vì môi trường xanh.

### c. Tiêu thụ nước

Nước sạch là nguồn tài nguyên quý giá nhưng không phải là vô tận, thiếu nước sạch đe dọa sự sống của con người và các sinh vật khác trên Trái đất. Vì thế, bảo vệ và tiết kiệm nguồn nước sạch cho gia đình chính là bảo vệ nguồn tài nguyên quý giá đem lại sự sống cho hành tinh xanh của chúng ta. Nhận thức rõ được vấn đề này, trong năm Công ty thực hiện chính sách tiết giảm tối đa lượng nước sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh, đồng thời đối với lượng nước thải Công ty đều áp dụng quy trình xử lý theo đúng quy định nhằm giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

### d. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Việc tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường luôn được Công ty tuân thủ nghiêm túc và được giám sát chặt chẽ. Công tác bảo vệ môi trường vừa là trách nhiệm vừa là nghĩa vụ, quyền lợi với việc phát triển bền vững của cộng đồng, xã hội và của Công ty. Trong năm 2022, Công ty luôn tôn trọng và tuân thủ các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường và không để xảy ra các sự cố có liên quan đến môi trường hay có các hành vi vi phạm về môi trường dẫn đến bị xử phạt.

#### **e. Chính sách liên quan đến người lao động**

Công ty Cô phần In Sách giáo khoa Hòa Phát xây dựng chính sách dựa trên nguyên tắc đảm bảo công bằng, cạnh tranh và hợp lý với phương pháp đánh giá theo năng lực, vị trí, hiệu quả công việc. Bên cạnh đó, hằng năm Công ty còn thực hiện công tác rà soát, kiểm tra tình hình lao động, đảm bảo sức khỏe cho toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty.

Bên cạnh đó, hằng năm Công ty còn tổ chức các chuyến tham quan du lịch, các hoạt động văn hóa nhằm tạo ra sân chơi lành mạnh, kích lệ tinh thần một cách hiệu quả, an toàn, tiết kiệm giúp tái tạo sức lao động để bắt đầu lại công việc hăng hái hơn. Công tác đào tạo cho cán bộ công nhân viên trong Công ty luôn được chú trọng. Ngoài các khóa huấn luyện và đào tạo do Công ty tổ chức như: việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng và chuyên môn cần thiết được thực hiện tại Công ty, các khóa học đào tạo bên ngoài theo kế hoạch của Công ty, ... Công ty còn khuyến khích cán bộ - nhân viên tham dự các khóa đào tạo ngoài giờ làm việc và có hỗ trợ thanh toán một phần kinh phí khóa học tùy thuộc và kết quả đạt được.

#### **f. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Bên cạnh việc theo dõi mục tiêu kinh doanh, Công ty còn đặc biệt chú trọng đến trách nhiệm của mình đối với cộng đồng và xã hội. Với mong muốn xây dựng xã hội để hướng tới triết lý: "Tất cả mọi người, không phân biệt chủng tộc, tôn giáo và văn hóa, cùng nhau chung sống và làm việc hòa hợp để hướng tới tương lai", Công ty đã có những hoạt động thiết thực đối với cán bộ công nhân viên. Qua đây tiếp tục khẳng định thông điệp luôn nỗ lực để đem lại những giá trị thiết thực, lâu dài nhằm góp phần nâng cao chất lượng đời sống của cộng đồng.

#### **g. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN**

Tăng trưởng xanh được xác định là xu hướng tất yếu trong chính sách phát triển của nhiều quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam, nhằm hướng tới sự phát triển bền vững. Thị trường vốn xanh là một trong những hạ tầng cơ sở phục vụ đầu tư xanh, định hướng phát triển các sản phẩm tài chính. Các quy chế hoạt động cho thị trường vốn nhằm phục vụ việc huy động vốn cho các chương trình, dự án, các hoạt động sản xuất - kinh doanh thân thiện với môi trường, các biện pháp bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu. Là công ty hoạt động trong ngành in ấn

và đang thực hiện niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), Công ty luôn theo dõi và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Công ty cũng thường xuyên cập nhật các chính sách mới liên quan đến thị trường vốn xanh nhằm xây dựng từ từ các chính sách hướng đến phát triển xanh, đảm bảo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và mục tiêu phát triển của Công ty.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kinh tế – xã hội năm 2022 của Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều biến động nhanh, khó lường làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu. Đối với Công ty, hoạt động kinh doanh chính là in ấn sách giáo khoa, thời vụ sản xuất tập trung từ tháng 12 năm trước và kết thúc vào khoảng tháng 6 năm sau. Thời gian này, Công ty liên tục làm tăng ca, tăng giờ để đảm bảo giao hàng theo đúng thời gian và tiến độ đã ký kết với khách hàng. Từ tháng 7 đến tháng 11, công ty tập trung khai thác in các tạp chí, tờ rơi và các ấn phẩm khác cùng với tổ chức sửa chữa, bảo dưỡng máy móc thiết bị theo định kỳ.

**Bảng 6. Tình hình hoạt động của CTCP In Sách giáo khoa Hòa Phát trong năm 2022 so với năm 2021 và kế hoạch năm 2022**

Đơn vị tính: Đồng

| Chỉ tiêu             | Thực hiện năm 2022 | Kế hoạch năm 2022 | Thực hiện năm 2021 | Tỷ lệ thực hiện năm 2022/2021 (%) | Tỷ lệ TH/KH (%) |
|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Doanh thu thuần      | 83.797.049.753     | 99.711.000.000    | 23.819.833.667     | 352%                              | 84%             |
| Lợi nhuận trước thuế | 7.898.426.965      | 37.918.029.917    | 57.426.660.332     | 14%                               | 21%             |
| Lợi nhuận sau thuế   | 1.166.247.578      | 16.190.500.305    | 55.675.197.113     | 2%                                | 7%              |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

#### 2. Tình hình tài chính

##### a. Tình hình tài sản

**Bảng 7. Tình hình tài sản của Công ty cuối kỳ năm 2021 và 2022**

Đơn vị tính: Đồng

| Chỉ tiêu                              | 31/12/2021               | 31/12/2022               | Chênh lệch             | % tăng giảm   |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|
| <b>I. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>            | <b>1.212.471.632.912</b> | <b>1.837.334.672.424</b> | <b>624.863.039.512</b> | <b>51,54%</b> |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 89.467.050.819           | 147.070.074.669          | 57.603.023.850         | 64,38%        |
| 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 295.787.671.234          | 464.000.000.000          | 168.212.328.766        | 56,87%        |
| 3. Các khoản phải thu ngắn hạn        | 680.214.905.934          | 1.030.487.618.615        | 350.272.712.681        | 51,49%        |
| 4. Hàng tồn kho                       | 1.044.001.513            | 407.515.834              | -636.485.679           | -60,97%       |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác              | 145.958.003.412          | 195.369.463.306          | 49.411.459.894         | 33,85%        |
| <b>II. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            | <b>4.226.536.171.780</b> | <b>4.341.274.562.819</b> | <b>114.738.391.039</b> | <b>2,71%</b>  |
| 1. Các khoản phải thu dài hạn         | 535.000.000.000          | 512.870.500              | -534.487.129.500       | -99,90%       |
| 2. Tài sản cố định                    | 6.218.068.946            | 5.467.220.640            | -750.848.306           | -12,08%       |
| 3. Bất động sản đầu tư                | -                        | -                        | -                      | -             |
| 4. Tài sản dở dang dài hạn            | 3.681.114.759.558        | 4.171.953.826.586        | 490.839.067.028        | 13,33%        |
| 5. Đầu tư tài chính dài hạn           | 1.123.739.000            | 221.337.067              | -902.401.933           | -80,30%       |
| 6. Tài sản dài hạn khác               | 3.079.604.276            | 163.119.308.026          | 160.039.703.750        | 5196,76%      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>              | <b>5.439.007.804.692</b> | <b>6.178.609.235.243</b> | <b>739.601.430.551</b> | <b>13,60%</b> |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

## b. Tình hình nợ phải trả

Bảng 8. Tình hình nguồn của Công ty cuối kỳ năm 2021 và 2022

Đơn vị tính: Đồng

| Chỉ tiêu                               | 31/12/2021               | 31/12/2022               | Chênh lệch             | % tăng giảm    |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|
| <b>A NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>3.103.813.825.061</b> | <b>3.842.249.008.034</b> | <b>738.435.182.973</b> | <b>23,79%</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>349.099.381.520</b>   | <b>1.235.176.216.373</b> | <b>886.076.834.853</b> | <b>253,82%</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 50.689.104.248           | 162.237.712.023          | 111.548.607.775        | 220,06%        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   |                          | 2.140.596.469            | 2.140.596.469          | 0              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 5.740.877.293            | 26.989.088.468           | 21.248.211.175         | 370,12%        |



| Chi tiêu                             | 31/12/2021               | 31/12/2022               | Chênh lệch               | % tăng giảm   |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 4. Phải trả người lao động           | 1.252.172.722            | 1.947.680.698            | 695.507.976              | 55,54%        |
| 5. Chi phí ngắn hạn phải trả         | 88.673.607.897           | 100.439.023.148          | 11.765.415.251           | 13,27%        |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác            | 201.793.619.360          | 325.335.429.041          | 123.541.809.681          | 61,22%        |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 950.000.000              | 616.086.686.526          | 615.136.686.526          | 64751,23%     |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                | <b>2.754.714.443.541</b> | <b>2.607.072.791.661</b> | <b>- 147.641.651.880</b> | <b>-5,36%</b> |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>             | <b>2.335.193.979.631</b> | <b>2.336.360.227.209</b> | <b>1.166.247.578</b>     | <b>0,05%</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu            | 918.049.800.000          | 918.049.800.000          | 0                        | 0             |
| 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 56.485.041.154           | 54.887.649.250           | -1.597.391.904           | -2,83%        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>           | <b>5.439.007.804.692</b> | <b>6.174.475.468.928</b> | <b>735.467.664.236</b>   | <b>13,52%</b> |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

Ban Giám đốc luôn đề cao việc thực hiện các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đề ra và đảm bảo an toàn trong kinh doanh. Vì vậy năm 2022, Ban Giám đốc đã có những chính sách thúc đẩy hoạt động bán hàng, tìm kiếm thêm các khách hàng mới, đầu tư cơ sở vật chất, linh hoạt về chiết khấu, hạn mức công nợ và thanh toán nhằm tạo sự gắn kết lâu dài giữa Công ty với các hệ thống phân phối.

Ban Giám đốc công ty luôn đưa ra các chính sách tìm kiếm cơ hội, xúc tiến đầu tư mở rộng mạng lưới phân phối nhằm gia tăng thị phần của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty còn tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ, công tác an toàn, bảo vệ môi trường, các biện pháp thực hành tiết kiệm chống lãng phí, giảm hao hụt để nâng cao hiệu quả hoạt động. Ngoài ra, Công ty tiếp tục thực hiện chính sách tiết kiệm, tiết giảm chi phí trong toàn bộ hoạt động của Công ty.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong năm 2023, công ty tiếp tục duy trì và thực hiện một số kế hoạch như sau:

- Tổ chức các cuộc họp định kỳ, giải quyết các vấn đề định kỳ trong sản xuất kinh doanh.
- Xây dựng kế hoạch hành động để thực hiện nhiệm vụ tái cấu trúc công ty mà HĐQT giao trách nhiệm, trong đó tập trung phát triển hai lĩnh vực: in ấn và bất động sản.

- Chi đạo ban điều hành tìm kiếm đối tác hợp tác phát triển bất động sản, quyết định các hình thức đầu tư phù hợp.
- Chi đạo Ban điều hành tìm kiếm, huy động nguồn vốn trung dài hạn để phục vụ hoạt động đầu tư.
- Bám sát các nhiệm vụ kinh doanh ngắn hạn.

#### 5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

##### a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

- Các chỉ tiêu tiêu thụ nước, điện, xăng dầu của Công ty đang ở mức trung bình ;
- Công ty có khí thải ra môi trường qua việc sử dụng ô tô Công ty.

##### b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

- 100% Cán bộ nhân viên được bố trí việc làm đầy đủ, phù hợp với chuyên môn, được công ty tham gia đóng bảo hiểm và mua bảo hiểm tự nguyện ;
- Công ty thực hiện trả lương cho người lao động theo đúng quy chế lương, đảm bảo đúng thời hạn ;
- Công ty thực hiện thưởng các ngày lễ tết trong năm, thường xuyên thăm hỏi các cán bộ nhân viên khi ốm đau và chia sẻ những khó khăn trong cuộc sống.

##### c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

#### IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. Đánh giá của hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ, Luật doanh nghiệp và các pháp luật liên quan. Các cuộc họp Hội đồng quản trị được duy trì đều đặn, đúng quy định. Hội đồng quản trị đã bám sát định hướng của Nghị quyết ĐHĐCĐ và tình hình thực tế tại Công ty để đề ra và phát triển khai các Nghị quyết thực hiện.

##### 2. Báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban điều hành Công ty đã triển khai hầu hết các nhiệm vụ theo đúng chủ trương Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT. Năm 2022, HĐQT đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT như sau:

##### ▮ Thông qua cơ chế báo cáo định kỳ:

Trong quá trình hoạt động, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ chế độ báo cáo định kỳ hàng tháng, hàng quý, bán niên và thường niên về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty gửi đến HĐQT. Ngoài ra, công tác giám sát còn được HĐQT triển khai gián tiếp thông qua các chi đạo rà soát lại các quy trình nhằm củng cố tổ chức hoạt động, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, hoạt động minh bạch. Trong các kỳ họp HĐQT, HĐQT cũng đã yêu cầu Công ty tăng cường công tác Quản trị rủi ro trong những giai đoạn thị trường diễn biến phức tạp.

▮ **Thông qua các chỉ đạo, nghị quyết HĐQT tại các cuộc họp của HĐQT trong năm 2022:**

Với các mục tiêu được thống nhất trong các cuộc họp HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai và giám sát thực hiện một cách hiệu quả. Năm 2022, sự quyết tâm nỗ lực của toàn thể CBCNV Công ty cũng như sự nhạy bén, năng động của Ban Tổng Giám đốc đã giúp Công ty đạt được kết quả kinh doanh tích cực.

▮ **Thông qua công tác kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát:**

Năm 2022, Ban kiểm soát đã tiến hành thực hiện kiểm soát toàn bộ các hoạt động của Công ty nhằm đảm bảo tính tuân thủ các quy định của pháp luật và phân công của HĐQT. HĐQT đã phối hợp tích cực với Ban kiểm soát duy trì sự an toàn và hoàn thiện cơ chế hoạt động của Công ty.

HĐQT đánh giá cao công tác quản trị, điều hành của Ban Tổng giám đốc, đã tổ chức quản lý, sử dụng và phát huy tốt các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Công ty; hoàn thành tốt các định hướng và nhiệm vụ mà Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đề ra. Các hoạt động của Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ Điều lệ công ty, quy định của pháp luật và mang lại lợi ích cho cổ đông, đồng thời đảm bảo sự phát triển và phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đều tăng trưởng, tình hình tài chính lành mạnh; Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động.

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

Căn cứ vào định hướng phát triển Công ty, Hội đồng quản trị đã thông qua các chỉ tiêu kinh doanh và phương hướng hoạt động trong năm tới như sau:

- Đa dạng hóa sản phẩm của mảng in ấn, tìm kiếm thêm đối tác để mở rộng danh mục khách hàng, tránh phụ thuộc vào một số ít khách hàng;
- Tìm kiếm nguồn nguyên liệu, đa dạng hóa nhà cung cấp, giảm giá thành sản xuất.
- Xử lý chế độ cho cán bộ nhân viên nghỉ hưu, tuyển dụng lao động mới chất lượng cao .

- Tìm kiếm dự án bất động sản tiềm năng, đàm phán đầu tư dưới các hình thức M&A, hợp đồng hợp tác đầu tư.

- Tìm kiếm huy động vốn phục vụ các hoạt động đầu tư và kinh doanh.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

b. Bảng 11. Cổ phiếu sở hữu cổ phiếu của thành viên Hội đồng quản trị (\*)

| STT | Họ và tên           | Chức vụ         | Số cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu | Ghi chú                               |
|-----|---------------------|-----------------|-------------|--------------|---------------------------------------|
| 1   | Lê Quốc Kỳ Quang    | Chủ tịch HĐQT   | 0           | 0%           | Miễn nhiệm ngày 15/01/2020            |
| 2   | Phạm Duy            | Chủ tịch HĐQT   | 0           | 0%           | Bổ nhiệm làm Chủ tịch ngày 22/12/2021 |
| 3   | Trần Công Vinh      | Thành viên HĐQT | 0           | 0%           | Miễn nhiệm ngày 27/04/2021            |
| 4   | Vương Quang Hưng    | Thành viên HĐQT | 0           | 0%           |                                       |
| 5   | Phạm Thị Thu Hương  | Thành viên HĐQT | 0           | 0%           |                                       |
| 6   | Trần Hoàng Tuấn Anh | Thành viên HĐQT | 0           | 0%           | Miễn nhiệm ngày 22/12/2021            |
| 7   | Phạm Văn Huy        | Thành viên HĐQT | 0           | 0%           | Bổ nhiệm ngày 22/12/2021              |
| 8   | Vũ Lã Ngọc Hân      | Thành viên HĐQT | 0           | 0%           | Bổ nhiệm ngày 22/12/2021              |

c. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

d. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2021, công ty tổ chức 09 cuộc họp Hội đồng quản trị để xin các ý kiến thuộc thẩm quyền của HĐQT. Các trình tự, thủ tục thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định hiện hành nhằm đảm bảo quyền lợi và lợi ích tối đa cho cổ đông. Các Nghị quyết này đều được HĐQT thông qua sau cuộc họp. Nội dung các cuộc họp HĐQT cụ thể như sau:

| STT | Số Nghị quyết     | Ngày       | Nội dung                                 |
|-----|-------------------|------------|--|
| 1   | 3103/2022/NQ-HĐQT | 31/03/2022 | Tổng kết hoạt động kinh doanh Quý I/2022 |

|   |                   |            |  |
|---|-------------------|------------|--|
| 2 | 2504/2022/NQ-HDQT | 25/04/2022 | Thông qua việc gia hạn thời hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên |
| 3 | 2704/2022/HĐQT    | 27/04/2022 | Kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2022                              |
| 4 | 3006/2022/NQ-HDQT | 30/06/2022 | Tổng kết hoạt động kinh doanh Quý II/2022                                |
| 5 | 3009/2022/NQ-HDQT | 30/09/2022 | Tổng kết hoạt động kinh doanh Quý III/2022                               |
| 6 | 3112/2022/NQ-HDQT | 31/12/2022 | Tổng kết hoạt động kinh doanh Quý IV/2022                                |

**e. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Trong năm 2022, Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập luôn hoàn thành tốt theo đúng quy định của pháp luật.

**f. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.**

Trong năm 2022, Công ty đã tổ chức các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty: Các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Ban Giám đốc Công ty đã từng tham gia một số khóa đào tạo về quản trị công ty. Hiện Công ty đang xúc tiến các thủ tục để triển khai việc tham gia đầy đủ các khóa đào tạo về quản trị hơn trong thời gian tới.

**2. Ban kiểm soát**

**a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

| STT                  | Họ và tên            | Chức vụ              | Số cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| <b>BAN KIỂM SOÁT</b> |                      |                      |                    |                  |
| 1                    | Nguyễn thị Hoàng Vân | Trưởng Ban kiểm soát | 0                  | 0%               |
| 2                    | Nguyễn thị Thu Mai   | Thành viên BKS       | 0                  | 0%               |
| 3                    | Hồ Phú Cường         | Thành viên BKS       | 0                  | 0%               |

**b. Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần In Sách giáo khoa Hòa Phát, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Quy chế hoạt động của Công ty niêm yết, Quy chế quản trị công ty, trong năm 2022, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông về việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc trong việc điều hành quản lý công ty.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính năm, 06 tháng, quý và các báo cáo tình hình kinh doanh của công ty.
- Trình báo cáo thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính theo các định kỳ của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị lên Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính 06 tháng, năm của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị.

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

#### a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Trong năm 2022, lương thưởng của Hội đồng quản trị, BKS và Ban Tổng giám đốc là .....đồng.  
Chi tiết như sau:

| STT | Họ và tên | Chức vụ       | Thù lao (VND/năm) | Ghi chú |
|-----|-----------|---------------|-------------------|---------|
| 1   | Phạm Duy  | Chủ tịch HĐQT | 183.454.000       |         |
| 2   |           |               |                   |         |
| 3   |           |               |                   |         |

#### b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ : Không

#### c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

| Bên liên quan    | Nội dung nghiệp vụ                                      | Năm 2022        |
|------------------|---|-----------------|
| Ông Lại Minh Hậu | Cán trừ công nợ và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh | 442.567.116.835 |

|                      |                             |                 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------|
|                      | Mượn vốn hoạt động          | 26.027.910.959  |
|                      | Trả tiền mượn               | 21.168.612.017  |
|                      | Mượn vốn hoạt động          | 133.700.000.000 |
|                      | Trả tiền mượn               | 86.200.000.000  |
| Ông Lê Quốc Kỳ Quang | Thu hoàn ứng tiền thực hiện | 3.035.196.200   |
|                      | Lãi mượn tiền               | 2.004.471.229   |
|                      | Tạm ứng                     | -               |
|                      | Tạm ứng                     | 22.340.000.000  |
| Ông Phạm Văn Huy     | Hoàn ứng                    | 2.000.000.000   |

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Trong năm 2022, công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quản trị công ty.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH (đính kèm)

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 04 năm 2023

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH  
  
 PHẠM DUY

# **Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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





# Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung                               | 1            |
| Báo cáo của Tổng Giám đốc                     | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 5 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 11 - 46      |

# Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp ("GCNĐKDN") số 0400459486, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng ("SKHĐT") cấp ngày 12 tháng 1 năm 2004, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCKHN") với mã HTP theo Quyết định số 27/QĐ-TTGDHC do SGDCKHN cấp ngày 17 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là dịch vụ in ấn sách và ấn phẩm, cung cấp dịch vụ quản lý, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, thương mại và dịch vụ.

Công ty có trụ sở chính tại Số 157 Tôn Đức Thắng, Phường Hòa An, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Phạm Duy          | Chủ tịch   |
| Bà Phạm Thị Thu Hương | Thành viên |
| Ông Vương Quang Hưng  | Thành viên |
| Ông Phạm Văn Huy      | Thành viên |
| Bà Vũ Lã Ngọc Hân     | Thành viên |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Vân | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Thu Mai   | Thành viên |
| Ông Hồ Phú Cường        | Thành viên |

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phạm Văn Huy.

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phạm Văn Huy.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 hợp nhất.



Phạm Văn Huy  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 4 năm 2023

Số tham chiếu: 12931449/66704914-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 12 tháng 4 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

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

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 hợp nhất.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày 2 tháng 2 năm 2023, Nhóm Công ty chưa thanh toán các khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn thanh toán đã cam kết với các trái chủ tại các hợp đồng trái phiếu với giá trị lần lượt là 520.800.000.000 VND và 30.168.578.583 VND.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.


### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 31 tháng 3 năm 2022.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Nguyễn Quốc Hoàng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2787-2022-004-1



Đặng Nguyên Hương  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 5041-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Đã phân loại lại -<br>Thuyết minh số 34) |
|------------|--|-------------|--------------------------|---|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>1.837.334.672.424</b> | <b>1.212.471.632.912</b>                                |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>147.070.074.669</b>   | <b>89.467.050.819</b>                                   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 66.570.074.669           | 88.967.050.819  |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 80.500.000.000           | 500.000.000   |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>464.000.000.000</b>   | <b>295.787.671.234</b>                                  |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | -                        | 295.787.671.234   |
| 123        | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 464.000.000.000          | -   |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.030.487.618.615</b> | <b>680.214.905.934</b>                                  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 60.058.541.992           | 19.811.321.204  |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 749.145.918.902          | 315.793.376.646   |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 12.600.000.000           | 322.600.000.000   |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 208.726.222.721          | 22.010.208.084  |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 9           | (43.065.000)             | -   |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>407.515.834</b>       | <b>1.044.001.513</b>                                    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 445.871.420              | 1.208.271.329   |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (38.355.586)             | (164.269.816)   |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>195.369.463.306</b>   | <b>145.958.003.412</b>                                  |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 22.096.686.464           | 11.014.859.489  |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 18          | 173.272.776.842          | 134.870.418.007   |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 18          | -                        | 72.725.916  |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Đã phân loại lại -<br>Thuyết minh số 34) |
|------------|---|-------------|--------------------------|---|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>4.341.274.562.819</b> | <b>4.226.536.171.780</b>                                |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>512.870.500</b>       | <b>535.000.000.000</b>                                  |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                        | 9           | 512.870.500              | 535.000.000.000   |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>5.467.220.640</b>     | <b>6.218.068.946</b>                                    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 12          | 4.630.633.538            | 5.551.823.946   |
| 222        | Nguyên giá                                      |             | 28.649.230.264           | 29.676.929.926  |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                         |             | (24.018.596.726)         | (24.125.105.980)  |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                      | 13          | 836.587.102              | 666.245.000   |
| 228        | Nguyên giá                                      |             | 953.509.000              | 736.040.000   |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                          |             | (116.921.898)            | (69.795.000)  |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             |             | <b>4.171.953.826.586</b> | <b>3.681.114.759.558</b>                                |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 15.1        | 2.928.929.062.534        | 2.438.191.822.027                                       |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 15.2        | 1.243.024.764.052        | 1.242.922.937.531                                       |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>16</b>   | <b>221.337.067</b>       | <b>1.123.739.000</b>                                    |
| 253        | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 1.123.855.592            | 1.123.855.592   |
| 254        | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn   |             | (902.518.525)            | (116.592)   |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>163.119.308.026</b>   | <b>3.079.604.276</b>                                    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 11          | 148.692.072.535          | 2.269.750.010   |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 29.5        | 14.427.235.491           | 809.854.266   |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>6.178.609.235.243</b> | <b>5.439.007.804.692</b>                                |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>3.842.249.008.034</b> | <b>3.103.813.825.061</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>1.235.176.216.373</b> | <b>349.099.381.520</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 17          | 162.237.712.023          | 50.689.104.248           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          |             | 2.140.596.469            | -                        |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 18          | 26.989.088.468           | 5.740.877.293            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 1.947.680.698            | 1.252.172.722            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 19          | 100.439.023.148          | 88.673.607.897           |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 20          | 325.335.429.041          | 201.793.619.360          |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn   | 21          | 616.086.686.526          | 950.000.000              |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>2.607.072.791.661</b> | <b>2.754.714.443.541</b> |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                      | 20          | 734.110.587.774          | 385.000.000.000          |
| 338        | 2. Vay dài hạn  | 21          | 1.542.869.889.160        | 2.039.622.128.814        |
| 341        | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 29.5        | 330.092.314.727          | 330.092.314.727          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>2.336.360.227.209</b> | <b>2.335.193.979.631</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      |             | <b>2.336.360.227.209</b> | <b>2.335.193.979.631</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần  | 22.1        | 918.049.800.000          | 918.049.800.000          |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 918.049.800.000          | 918.049.800.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 22.1        | 1.686.327.380            | 1.686.327.380            |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 22.1        | 1.914.347.993            | 1.914.347.993            |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 22.1        | 54.887.649.250           | 56.485.041.154           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 56.485.041.154           | 790.535.826              |
| 421b       | - (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm            |             | (1.597.391.904)          | 55.694.505.328           |
| 429        | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            | 23          | 1.359.822.102.586        | 1.357.058.463.104        |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>6.178.609.235.243</b> | <b>5.439.007.804.692</b> |



Mai Thị Thúy Kiều  
Người lập



Đỗ Tuấn Anh  
Kế toán trưởng



Phạm Văn Hùng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam


Ngày 12 tháng 4 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước        |
|-------|---|-------------|-------------------|------------------|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ                        | 24.1        | 83.797.049.753    | 23.819.833.667   |
| 11    | 2. Giá vốn dịch vụ cung cấp                                   | 25          | (20.902.625.379)  | (7.670.585.440)  |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ                          |             | 62.894.424.374    | 16.149.248.227   |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 24.2        | 62.956.232.205    | 19.473.602.853   |
| 22    | 5. Chi phí tài chính  | 26          | (102.116.401.479) | (27.798.654.500) |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                                   |             | (80.523.167.971)  | (27.612.473.390) |
| 25    | 6. Chi phí bán hàng   | 27          | (17.000.000)      | (19.668.182)     |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 27          | (14.160.908.826)  | (6.572.625.360)  |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                    |             | 9.556.346.274     | 1.231.903.038    |
| 31    | 9. Thu nhập khác  | 28          | 1.549.073.270     | 56.326.514.477   |
| 32    | 10. Chi phí khác  | 28          | (3.206.992.579)   | (131.757.183)    |
| 40    | 11. (Lỗ) lợi nhuận khác                                       | 28          | (1.657.919.309)   | 56.194.757.294   |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                         |             | 7.898.426.965     | 57.426.660.332   |
| 51    | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 29.1        | (20.349.560.612)  | (2.561.317.485)  |
| 52    | 14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                               | 29.5        | 13.617.381.225    | 809.854.266      |
| 60    | 15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                             |             | 1.166.247.578     | 55.675.197.113   |
| 61    | 16. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ      |             | (1.597.391.904)   | 55.694.505.328   |
| 62    | 17. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 23          | 2.763.639.482     | (19.308.215)     |
| 70    | 18. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)              | 31          | (17)              | 613              |
| 71    | 19. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)            | 31          | (17)              | 613              |



Mai Thị Thúy Kiều  
Người lập



Đỗ Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

  
Phạm Văn Huy  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                          |                          |
| <b>01</b> | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             |             | <b>7.898.426.965</b>     | <b>57.426.660.332</b>    |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                          |                          |
| 02        | Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ                         |             | 1.027.051.931            | (55.104.218.377)         |
| 03        | Trích lập dự phòng   |             | 819.552.703              | 29.400.827               |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (31.600.430.395)         | (19.263.583.592)         |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 26          | 80.523.167.971           | 27.612.473.390           |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>58.667.769.175</b>    | <b>10.700.732.580</b>    |
| 09        | Tăng các khoản phải thu  |             | (164.404.688.334)        | (323.497.424.210)        |
| 10        | Tăng hàng tồn kho  |             | (488.982.029.883)        | (491.620.282.641)        |
| 11        | Tăng các khoản phải trả  |             | 597.999.598.442          | 172.320.283.049          |
| 12        | Tăng chi phí trả trước   |             | (133.496.266.102)        | (12.267.950.477)         |
| 13        | Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh                                   |             | 295.787.671.234          | (295.787.671.234)        |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (72.384.764.630)         | (3.332.725.460)          |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    | 18          | (1.348.052.779)          | (390.346.946)            |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>91.839.237.123</b>    | <b>(943.875.385.339)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                          |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                  |             | (4.219.045.859)          | (8.247.055.017)          |
| 22        | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                     |             | 3.294.251.750            | 272.727.273              |
| 23        | Tiền mua trái phiếu, tiền gửi tiết kiệm                              |             | (464.000.000.000)        | (460.000.000.000)        |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay   |             | 310.000.000.000          | 445.505.000.000          |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                          |             | -                        | (468.469.385.423)        |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |             | -                        | 3.017.840.000            |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư      |             | 27.028.827.508           | 16.558.211.843           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>(127.895.966.601)</b> | <b>(471.362.661.324)</b> |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước                |
|-----------|--|-------------|------------------------|--------------------------|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |             |                        |                          |
| 31        | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                             |             | -                      | 902.660.774.626          |
| 33        | Tiền thu từ đi vay   | 21          | 103.670.600.000        | 621.098.142.466          |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay                                    | 21          | (10.010.846.672)       | (22.212.500.000)         |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>        |             | <b>93.659.753.328</b>  | <b>1.501.546.417.092</b> |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b> |             | <b>57.603.023.850</b>  | <b>86.308.370.429</b>    |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                    |             | <b>89.467.050.819</b>  | <b>3.158.680.390</b>     |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                   | <b>4</b>    | <b>147.070.074.669</b> | <b>89.467.050.819</b>    |

Mai Thị Thúy Kiều  
Người lập

Đỗ Tuấn Anh  
Kế toán trưởng



Phạm Văn Huy  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 4 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0400459486, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng (“SKHĐT”) cấp ngày 12 tháng 1 năm 2004, và và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“TTGDCKHN”) với mã HTP theo Quyết định số 27/QĐ-TTGDHC do SGDCKHN cấp ngày 17 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là dịch vụ in ấn sách và ấn phẩm, cung cấp dịch vụ quản lý, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, thương mại và dịch vụ.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng, ngoại trừ các hoạt động phát triển bất động sản dự kiến từ 36 đến 60 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 157 Tôn Đức Thắng, Phường Hòa An, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 160 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 109 nhân viên).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có hai (2) công ty con trực tiếp và ba (3) công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

| Công ty   | Địa điểm                        | Ngành nghề kinh doanh                        | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
|---|---------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| <b>Công ty con trực tiếp</b>                    |                                 |  |                   |                      |
| Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer            | Thành phố Hồ Chí Minh (“TPHCM”) | Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ | 62,75             | 62,75                |
| Công ty Cổ phần In Sách Hòa Phát                | TP. Đà Nẵng                     | In ấn, phát hành sách                        | 52,00             | 52,00                |
| <b>Công ty con gián tiếp</b>                    |                                 |  |                   |                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt | TPHCM                           | Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ | 38,84             | 61,90                |
| Công ty TNHH Hưng Vượng AMC                     | TPHCM                           | Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ | 50,64             | 80,70                |
| Công ty TNHH Hưng Vượng Hospitality             | TPHCM                           | Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ | 46,72             | 74,45                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Giả định hoạt động liên tục*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Nhóm Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 21.3 và Thuyết minh số 35, vào ngày 2 tháng 2 năm 2023, Nhóm Công ty chưa thanh toán các khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn thanh toán đã cam kết với các trái chủ tại các hợp đồng trái phiếu với giá trị lần lượt là 520.800.000.000 VND và 30.168.578.583 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã có sự đồng ý của một trái chủ chấp thuận không yêu cầu Nhóm Công ty thanh toán khoản trái phiếu với số tiền gốc là 79.200.000.000 VND và số tiền lãi là 4.791.057.534 VND theo thời hạn ban đầu và đồng ý điều chỉnh ngày đáo hạn tới ngày 2 tháng 2 năm 2025. Đối với các trái chủ còn lại, đại diện trái chủ đồng ý gia hạn thời gian hoàn trả lãi trái phiếu với số tiền là 30.168.578.583 VND tới trước ngày 30 tháng 6 năm 2023 và các nội dung khác sẽ được thống nhất tại cuộc họp trái chủ sẽ diễn ra vào ngày 5 tháng 5 năm 2023.

Ngoài ra, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo, bao gồm dòng tiền dự kiến được tạo ra từ các dự án bất động sản mà Nhóm Công ty đang triển khai và dòng tiền dự kiến được tạo ra từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tương lai cũng như việc chuyển nhượng một phần các dự án đầu tư. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Nhóm Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn và tiếp tục hoạt động trong kỳ kế toán tiếp theo. Dựa trên các cơ sở này, Ban Tổng Giám đốc đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục. Vì vậy, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập trên cơ sở hoạt động không liên tục.

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

**2.6 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng, 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.

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên liệu, hàng hóa và hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ và Nhóm công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 8 - 15 năm          |
| Máy móc, thiết bị      | 15 - 17 năm         |
| Phương tiện vận tải    | 10 năm              |
| Thiết bị văn phòng     | 5 - 10 năm          |
| Phần mềm vi tính       | 5 năm               |
| Quyền sử dụng đất      | Không tính khấu hao |

**3.7 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm bất động sản đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền thuê đất trả trước;
- ▶ Chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.15 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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 Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và 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 cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**3.19 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là cung cấp dịch vụ bất động sản, dịch vụ in ấn và hoạt động bất động sản.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                      | VND                    |                       |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                      | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| Tiền mặt                             | 40.602.342             | 2.837.467.013         |
| Tiền gửi ngân hàng (i)               | 66.529.472.327         | 86.129.583.806        |
| Các khoản tương đương tiền (i), (ii) | 80.500.000.000         | 500.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>147.070.074.669</b> | <b>89.467.050.819</b> |

- (i) Nhóm Công ty đã thế chấp số tiền là 143.845.312.872 VND nhằm đảm bảo cho khoản trái phiếu (Thuyết minh số 21.3).
- (ii) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 3,55%/năm đến 5,0%/năm.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN**

|                        | VND                    |            |
|------------------------|------------------------|------------|
|                        | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 460.000.000.000        | -          |
| Trái phiếu (ii)        | 4.000.000.000          | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>464.000.000.000</b> | <b>-</b>   |

- (i) Đây là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai tháng với lãi suất 7,4%/năm. Nhóm Công ty đã thế chấp số tiền là 160.000.000.000 VND nhằm đảm bảo cho khoản trái phiếu (Thuyết minh số 21.3) và và phong tỏa số tiền là 300.000.000.000 VND cho dự án kinh doanh Bất động sản tại Khu du lịch sinh thái cao cấp Lạc Việt (Thuyết minh số 15).
- (ii) Đây là khoản trái phiếu doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Địa Ốc Phú Long với số lượng là 40 trái phiếu. Vào ngày 16 tháng 2 năm 2023, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 40 trái phiếu này và thu hồi toàn bộ gốc và lãi trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

|   | VND                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Công ty TNHH Tây Sơn Long Hải                         | 37.099.900.000               | 19.286.666.666               |
| Công ty Cổ phần Bách Phú Thịnh                        | 22.810.606.622               | -                            |
| Công ty Cổ Phần Sách Giáo Dục Tại Thành Phố Đà Nẵng   | 41.818.540                   | -                            |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Giáo Dục Đà Nẵng | 24.456.830                   | 363.101.362                  |
| Nhà Xuất Bản Giáo Dục Tại Thành Phố Đà Nẵng           | -                            | 161.553.176                  |
| Khác  | 81.760.000                   | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b><u>60.058.541.992</u></b> | <b><u>19.811.321.204</u></b> |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                 | VND                           |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                 | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Ông Hồ Quang Tâm (*)            | 618.760.027.397               | 230.000.000.000               |
| Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát | 77.371.721.882                | 77.533.281.600                |
| Bà Trương Thị Lan               | 46.000.000.000                | -                             |
| Công ty TNHH Nghĩa Phan         | 1.964.490.000                 | 1.964.490.000                 |
| Khác                            | 5.049.679.623                 | 6.295.605.046                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>749.145.918.902</u></b> | <b><u>315.793.376.646</u></b> |

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 508/2021/NQ-ĐHĐCĐ/HVD ngày 5 tháng 8 năm 2021 của công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer ("HVD"), công ty con của Công ty, các cổ đông của HVD đã thông qua phương án nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương đương với 100% vốn điều lệ công ty Cổ phần Cổ Kim Mỹ Nghệ từ Ông Hồ Quang Tâm. Theo đó, Nhóm Công ty đã tạm ứng cho ông Hồ Quang Tâm theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện số 0508/HDCN/TAM-HVD ngày 5 tháng 8 năm 2021 giữa ông Hồ Quang Tâm và Nhóm Công ty.

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

| Bên vay                                     | Số cuối năm           | Mục đích cho vay                      | Hình thức đảm bảo | Ngày đáo hạn  | VND      |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|---|----------|
|   |                       |                                       |                   |   | Lãi suất |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Xuân Thiên | <u>12.600.000.000</u> | Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tín chấp          | Trong vòng 15 ngày kể từ ngày bên vay nhận được văn bản yêu cầu trả gốc của bên cho vay | 8,0%/năm |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
|   |                        | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>208.726.222.721</b> | <b>22.010.208.084</b>  |
| Phải thu từ Ông Lại Minh Hậu (i)                          | 115.003.773.576        | -                      |
| Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu | 44.542.675.985         | 15.399.401.154         |
| Tạm ứng cho nhân viên                                     | 26.766.098.219         | 5.789.245.642          |
| Phải thu từ tiền cho mượn                                 | 11.000.000.000         | -                      |
| Các khoản chi hộ  | 2.146.558.000          | 140.752.500            |
| Khác  | 9.267.116.941          | 680.808.788            |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>512.870.500</b>     | <b>535.000.000.000</b> |
| Đặt cọc, ký quỹ   | 512.870.500            | 5.000.000.000          |
| Phải thu từ HĐHTKD (i)                                    | -                      | 530.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>209.239.093.221</b> | <b>557.010.208.084</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác                           | (43.065.000)           | -                      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                      | <b>209.196.028.221</b> | <b>557.010.208.084</b> |

Trong đó:

    Phải thu khác cho các bên liên quan

    (Thuyết minh số 30)

    Phải thu khác cho các bên khác

135.343.773.576

4.980.196.200

73.895.319.645

552.030.011.884

- (i) Nhóm Công ty ký hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Thương mại Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bách Khoa Việt ("Bách Khoa Việt") theo Nghị quyết Số 25.08/2020/NQĐHĐCĐ-DV ngày 25 tháng 8 năm 2020. Theo đó, Nhóm Công ty hợp tác để thực hiện Dự án Nhà máy pha chế xăng nhiên liệu sinh học E5 với quy mô 12-15 triệu lít/năm và kho chứa xăng dầu với sức chứa 155.000 m<sup>3</sup> tại Khu công nghiệp hậu cần Cảng Tam Hiệp thuộc địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai tỉnh Quảng Nam với tỷ lệ đầu tư không vượt quá 45% tổng mức đầu tư của dự án. Tổng mức đầu tư của Dự án là 1.500.000.000.000 VND.

Nhóm Công ty đã đầu tư 530.000.000.000 VND vào dự án. Trong đó, Ông Lại Minh Hậu ủy thác cho Nhóm Công ty để hợp tác đầu tư với Bách Khoa Việt với tổng giá trị là 385.000.000.000 VND (Thuyết minh số 20).

Theo Phụ lục số 1 HĐHTĐT ngày 10 tháng 2 năm 2022, do dự án đã đi chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra, Nhóm Công ty sẽ nhận khoản hỗ trợ lãi từ Bách Khoa Việt trên số tiền góp vốn với mức lãi suất là 10%/năm kể từ ngày 15 tháng 2 năm 2022 cho đến khi dự án đi vào hoạt động vận hành. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty ghi nhận lãi phải thu với số tiền là 7.542.979.452 VND (Thuyết minh số 24.2).

Vào ngày 22 tháng 8 năm 2022, Nhóm Công ty và Bách Khoa Việt đồng ý thanh lý Hợp đồng Hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Nhà máy pha chế xăng nhiên liệu sinh học E5 trên. Bách Khoa Việt sẽ hoàn trả khoản đầu tư và khoản lãi hợp tác cho Nhóm Công ty theo thời hạn quy định trong Hợp đồng thanh lý.

Theo biên bản xác nhận và hoán đổi công nợ số 2812/2022/BBXN-HĐCN/BKV-DV-LMH ngày 28 tháng 12 năm 2022 giữa ông Lại Minh Hậu, Công ty Cổ phần Thương mại Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bách Khoa Việt và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch Vụ Danh Việt (công ty con của Nhóm Công ty); ông Lại Minh Hậu phải trả Nhóm công ty số tiền là 115.003.773.576 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã thu hồi 114.520.000.000 VND từ Ông Lại Minh Hậu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | VND                |                      |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                     | Số cuối năm        | Số đầu năm           |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 292.793.826        | 378.713.287          |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 153.077.594        | 740.859.148          |
| Hàng hoá                            | -                  | 88.698.894           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>445.871.420</b> | <b>1.208.271.329</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho      | (38.355.586)       | (164.269.816)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                | <b>407.515.834</b> | <b>1.044.001.513</b> |

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

|                                    | VND               |                    |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                    | Năm nay           | Năm trước          |
| Số đầu năm                         | 164.269.816       | 69.791.436         |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | -                 | 114.864.733        |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm  | (125.914.230)     | (20.386.353)       |
| Số cuối năm                        | <u>38.355.586</u> | <u>164.269.816</u> |

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                          | VND                    |   |
|--------------------------|------------------------|---|
|                          | Số cuối năm            | Số đầu năm<br>(Đã phân loại lại -<br>Thuyết minh số 34) |
| <b>Ngắn hạn</b>          | <b>22.096.686.464</b>  | <b>11.014.859.489</b>                                   |
| Chi phí môi giới         | 21.901.044.555         | 10.848.390.427  |
| Công cụ, dụng cụ         | 145.673.669            | 24.321.566  |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 27.425.592             | 110.998.802   |
| Khác                     | 22.542.648             | 31.148.694  |
| <b>Dài hạn</b>           | <b>148.692.072.535</b> | <b>2.269.750.010</b>                                    |
| Chi phí môi giới         | 144.749.180.481        | -   |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 2.369.711.837          | 1.159.647.124   |
| Công cụ, dụng cụ         | 1.258.333.227          | 864.069.550   |
| Khác                     | 314.846.990            | 246.033.336   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>170.788.758.999</b> | <b>13.284.609.499</b>                                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận chuyên | Thiết bị<br>văn phòng | Tổng cộng        |
|---|---------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>  |                           |                        |                           |                       | VND              |
| Số đầu năm  | 5.704.591.937             | 18.819.785.131         | 5.069.592.858             | 82.960.000            | 29.676.929.926   |
| Mua mới   | -                         | 620.453.636            | 2.711.711.702             | 567.585.000           | 3.899.750.338    |
| Thanh lý  | -                         | -                      | (4.927.450.000)           | -                     | (4.927.450.000)  |
| Số cuối năm   | 5.704.591.937             | 19.440.238.767         | 2.853.854.560             | 650.545.000           | 28.649.230.264   |
| <b>Trong đó:</b>  |                           |                        |                           |                       |                  |
| Đã khấu hao hết   | 5.490.891.937             | 16.294.375.676         | 142.142.858               | -                     | 21.927.410.471   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                                   |                           |                        |                           |                       |                  |
| Số đầu năm  | (5.632.226.149)           | (17.718.504.453)       | (766.628.707)             | (7.746.671)           | (24.125.105.980) |
| Khấu hao trong năm  | (14.006.280)              | (232.449.091)          | (687.924.413)             | (45.545.249)          | (979.925.033)    |
| Thanh lý  | -                         | -                      | 1.086.434.287             | -                     | 1.086.434.287    |
| Số cuối năm   | (5.646.232.429)           | (17.950.953.544)       | (368.118.833)             | (53.291.920)          | (24.018.596.726) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>   |                           |                        |                           |                       |                  |
| Số đầu năm  | 72.365.788                | 1.101.280.678          | 4.302.964.151             | 75.213.329            | 5.551.823.946    |
| Số cuối năm   | 58.359.508                | 1.489.285.223          | 2.485.735.727             | 597.253.080           | 4.630.633.538    |
| <b>Trong đó:</b>  |                           |                        |                           |                       |                  |
| Thế chấp để đảm bảo cho<br>các khoản vay<br>(Thuyết minh số 21.2) | -                         | -                      | 2.485.725.737             | -                     | 2.485.725.737    |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | VND                          |                             |                      |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Phần mềm<br/>vi tính</i> | <i>Tổng cộng</i>     |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                              |                             |                      |
| Số đầu năm                     | 609.140.000                  | 126.900.000                 | 736.040.000          |
| Mua mới                        | -                            | 217.469.000                 | 217.469.000          |
| Số cuối năm                    | <u>609.140.000</u>           | <u>344.369.000</u>          | <u>953.509.000</u>   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                              |                             |                      |
| Số đầu năm                     | -                            | (69.795.000)                | (69.795.000)         |
| Hao mòn trong năm              | -                            | (47.126.898)                | (47.126.898)         |
| Số cuối năm                    | -                            | <u>(116.921.898)</u>        | <u>(116.921.898)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                              |                             |                      |
| Số đầu năm                     | <u>609.140.000</u>           | <u>57.105.000</u>           | <u>666.245.000</u>   |
| Số cuối năm                    | <u>609.140.000</u>           | <u>227.447.102</u>          | <u>836.587.102</u>   |

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 196.720.274.764 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 166.691.245.050 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư hình thành tài sản liên quan đến Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay đã rút về nhưng chưa sử dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

**15.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|  | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Đã phân loại lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|--|--------------------------|---|
| Dự án kinh doanh Bất động sản tại Khu du lịch sinh thái cao cấp Lạc Việt (*) | <u>2.928.929.062.534</u> | <u>2.438.191.822.027</u>                                |

(\*) Đây là dự án kinh doanh Bất động sản tại Khu hợp phần I thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt do Nhóm Công ty làm chủ đầu tư có tổng diện tích 256.296 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất ở kinh doanh là 128.860,63 m<sup>2</sup>. Trong đó, số dư chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm giá trị tăng thêm do định giá tại ngày hợp nhất kinh doanh là 631.262.813.040 VND.

Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận được dùng để thế chấp cho khoản trái phiếu (Thuyết minh số 21.3).

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

|   | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Đã phân loại lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|---|--------------------------|---|
| Dự án Khu thương mại, dịch vụ tại Khu du lịch sinh thái cao cấp Lạc Việt (**) | <u>1.243.024.764.052</u> | <u>1.242.922.937.531</u>                                |

(\*\*) Đây là dự án Khu thương mại, dịch vụ tại khu hợp phần II thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt do Nhóm Công ty làm chủ đầu tư có tổng diện tích 463.888,3 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất kinh doanh thương mại dịch vụ là 208.050,58 m<sup>2</sup>. Trong đó, số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn bao gồm giá trị tăng thêm do định giá tại ngày hợp nhất kinh doanh là 1.019.198.760.594 VND.

Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận được dùng để thế chấp cho khoản trái phiếu (Thuyết minh số 21.3).

## Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào đơn vị khác này như sau:

| Tên đơn vị   | Hoạt động chính   | Số cuối năm             |                      | Số đầu năm              |                         |                   |                         |
|--|---|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
|  |   | Giá gốc đầu tư<br>(VND) | Dự phòng<br>(VND)    | Giá trị ghi sổ<br>(VND) | Giá gốc đầu tư<br>(VND) | Dự phòng<br>(VND) | Giá trị ghi sổ<br>(VND) |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai         | Xây dựng các công trình giao thông, Quản lý duy tu và sửa chữa cầu đường bộ | 1.033.663.000           | (842.400.333)        | 191.262.667             | 1.033.663.000           | -                 | 1.033.663.000           |
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Quảng Ngãi | In và phát hành sách tham khảo  | 60.000.000              | (60.000.000)         | -                       | 60.000.000              | -                 | 60.000.000              |
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Giáo dục Miền Trung   | In và phát hành sách tham khảo  | 30.000.000              | -                    | 30.000.000              | 30.000.000              | -                 | 30.000.000              |
| Công ty Cổ phần Sách giáo dục tại Hà Nội               | In và phát hành sách tham khảo  | 192.592                 | (118.192)            | 74.400                  | 192.592                 | (116.592)         | 76.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       |   | <b>1.123.855.592</b>    | <b>(902.518.525)</b> | <b>221.337.067</b>      | <b>1.123.855.592</b>    | <b>(116.592)</b>  | <b>1.123.739.000</b>    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | VND                           |                              |
|---|-------------------------------|------------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                   |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Thanh Minh Đăng        | 33.885.757.400                | -                            |
| Bà Ngô Võ Thanh Hằng  | 15.949.140.000                | 18.514.140.000               |
| Ông Võ Văn Đài  | 13.335.710.000                | 16.768.710.000               |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Aka                             | 10.162.825.992                | -                            |
| Công ty TNHH Xây Dựng Central                                 | 9.062.095.121                 | -                            |
| Công ty TNHH Artelia Việt Nam                                 | 8.764.663.200                 | 1.320.000.000                |
| Best Western International, Inc.                              | 3.776.000.000                 | -                            |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đĩnh Việt                    | 3.194.984.339                 | 3.194.984.339                |
| Marriott International Design and Construction Services, Inc. | 2.330.000.000                 | 2.308.000.000                |
| Khác  | 61.776.535.971                | 8.583.269.909                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>162.237.712.023</u></b> | <b><u>50.689.104.248</u></b> |

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

|                                     | VND                           |                              |                                |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                                     | Số đầu năm                    | Tăng trong năm               | Giảm trong năm                 | Số cuối năm                   |
| <b>Phải thu</b>                     |                               |                              |                                |                               |
| Thuế giá trị gia tăng               | 134.870.418.007               | 57.221.806.098               | (18.819.447.263)               | 173.272.776.842               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") | 72.725.916                    | 98.024.022                   | (170.749.938)                  | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>134.943.143.923</u></b> | <b><u>57.319.830.120</u></b> | <b><u>(18.990.197.201)</u></b> | <b><u>173.272.776.842</u></b> |
| <b>Phải trả</b>                     |                               |                              |                                |                               |
| Thuế TNDN                           | 2.572.945.048                 | 20.251.536.590               | (1.250.028.757)                | 21.574.452.881                |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 1.308.244.735                 | 5.938.967.218                | (2.012.971.357)                | 5.234.240.596                 |
| Thuế giá trị gia tăng               | 1.859.287.510                 | 18.329.830.090               | (20.052.675.067)               | 136.442.533                   |
| Các loại thuế khác                  | 400.000                       | 63.324.738                   | (19.772.280)                   | 43.952.458                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>5.740.877.293</u></b>   | <b><u>44.583.658.636</u></b> | <b><u>(23.335.447.461)</u></b> | <b><u>26.989.088.468</u></b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                  | VND                    |                       |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                  | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| Chi phí lãi vay phải trả         | 96.804.234.036         | 88.389.830.126        |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất          | 3.212.299.222          | -                     |
| Các khoản chi phí hoạt động khác | 422.489.890            | 283.777.771           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>100.439.023.148</b> | <b>88.673.607.897</b> |

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | VND                      |                        |
|--|--------------------------|------------------------|
|  | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>325.335.429.041</b>   | <b>201.793.619.360</b> |
| Đặt cọc của khách hàng dự án Lạc Việt                              | 230.502.622.150          | 137.771.607.715        |
| Phải trả về mượn vốn hoạt động                                     | 79.500.000.000           | 52.707.817.893         |
| Kỳ quỹ đã nhận   | 14.100.000.000           | 4.400.000.000          |
| Khác   | 1.232.806.891            | 6.914.193.752          |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>734.110.587.774</b>   | <b>385.000.000.000</b> |
| Đặt cọc của khách hàng dự án Lạc Việt                              | 734.110.587.774          | -                      |
| Phải trả về nhận ủy thác đầu tư hộ<br>(Thuyết minh số 9)           | -                        | 385.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.059.446.016.815</b> | <b>586.793.619.360</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                          |                        |
| <i>Phải trả khác cho các bên khác</i>                              | <i>1.011.946.016.815</i> | <i>149.085.801.467</i> |
| <i>Phải trả khác cho các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 30)</i> | <i>47.500.000.000</i>    | <i>437.707.817.893</i> |



Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ**

|   | Số đầu năm               | Tăng trong năm         | Giảm trong năm          | Phân loại lại            | Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | Số cuối năm              |
|---|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>950.000.000</b>       | <b>101.733.000.000</b> | <b>(7.615.000.000)</b>  | <b>520.976.186.526</b>   | <b>42.500.000</b>                    | <b>616.086.686.526</b>   |
| Vay cá nhân và tổ chức<br>(Thuyết minh số 21.1)         | -                        | 57.873.000.000         | (6.665.000.000)         | -                        | -                                    | 51.208.000.000           |
| Vay dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 21.2)        | 950.000.000              | -                      | (950.000.000)           | 387.520.008              | -                                    | 387.520.008              |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn<br>trả (Thuyết minh số 21.3) | -                        | 43.860.000.000         | -                       | 520.588.666.518          | 42.500.000                           | 564.491.166.518          |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>2.039.622.128.814</b> | <b>1.937.600.000</b>   | <b>(2.395.846.672)</b>  | <b>(520.976.186.526)</b> | <b>24.682.193.544</b>                | <b>1.542.869.889.160</b> |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.2)                  | 2.137.500.000            | 1.937.600.000          | (2.395.846.672)         | (387.520.008)            | -                                    | 1.291.733.320            |
| Trái phiếu dài hạn<br>(Thuyết minh số 21.3)             | 2.037.484.628.814        | -                      | -                       | (520.588.666.518)        | 24.682.193.544                       | 1.541.578.155.840        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>2.040.572.128.814</b> | <b>103.670.600.000</b> | <b>(10.010.846.672)</b> | <b>-</b>                 | <b>24.724.693.544</b>                | <b>2.158.956.575.686</b> |

VND

## Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngắn hạn từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ cá nhân và công ty như sau:

|                                | Số cuối năm           | Ngày đáo hạn             | Mục đích vay         | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| Ông Ngô Trí Đức                | 20.000.000.000        | Ngày 6 tháng 7 năm 2023  | Bổ sung vốn lưu động | 12%            | Tin chấp          |
| Công ty Cổ phần Bách Phú Thịnh | 13.873.000.000        | Ngày 5 tháng 12 năm 2023 | Bổ sung vốn lưu động | 12%            | Tin chấp          |
| Ông Nguyễn Thanh Tùng          | 8.000.000.000         | Ngày 9 tháng 8 năm 2023  | Bổ sung vốn lưu động | 10%            | Tin chấp          |
| Bà Võ Thị Thu                  | 5.400.000.000         | Ngày 18 tháng 8 năm 2023 | Bổ sung vốn lưu động | 10%            | Tin chấp          |
| Bà Trần Thị Hồng               | 3.935.000.000         | Ngày 18 tháng 8 năm 2023 | Bổ sung vốn lưu động | 10%            | Tin chấp          |
|                                | <b>51.208.000.000</b> |                          |                      |                |                   |

#### 21.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

|  | Số cuối năm   | Ngày đáo hạn   | Mục đích vay | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo               |
|--|---------------|--|--------------|----------------|---------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Gia Định | 1.679.253.328 | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2027 | Mua ô tô     | 8              | Hai xe ô tô (Thuyết minh số 12) |
| Trong đó:  |               |  |              |                |                                 |
| Vay dài hạn  | 1.291.733.320 |  |              |                |                                 |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                    | 387.520.008   |  |              |                |                                 |

# Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 21.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu dùng để tài trợ và phát triển Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt như sau:

| Tổ chức thu xếp phát hành            | Số tiền (VND)     | Kỳ hạn                        | Lãi suất (%/năm)  | Tài sản thế chấp  |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|---|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán HDS      | 1.500.000.000.000 | 48 tháng kể từ ngày phát hành | 12%/năm kỳ trả lãi đầu tiên và 5% cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng lĩnh lãi cuối kỳ | - Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận; (Thuyết minh số 15) |
| Chi phí phát hành trái phiếu         | (90.300.000.000)  |                               |   | - Toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt; và   |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 52.710.294.112    |                               |   | - Các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của tổ chức phát hành hoặc Bên thứ ba (Thuyết minh số 4)  |

**1.462.410.294.112**

Vào ngày 28 tháng 8 năm 2020 và ngày 31 tháng 8 năm 2020, Nhóm Công ty đã phát hành tổng cộng là 15.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 1.500.000.000.000 VND (mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu).

Các trái phiếu này được hoàn trả sau 48 tháng kể từ ngày phát hành và được mua lại một lần vào ngày đáo hạn.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để phát triển Dự án "Khu du lịch biển cao cấp Lạc Việt" tại xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.



# Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 21.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả dùng để mua Tòa nhà văn phòng như sau:

| Tổ chức thu xếp phát hành                                       | Số tiền<br>(VND)      | Ngày đáo hạn   | Lãi suất (%/năm) |
|---|-----------------------|----------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | 44.200.000.000        | Quý 2 năm 2023 | Cố định 12%/năm  |
| Chi phí phát hành trái phiếu                                    | (340.000.000)         |                |                  |
| Phân bổ chi phí<br>phát hành trái phiếu                         | 42.500.000            |                |                  |
|   | <b>43.902.500.000</b> |                |                  |

Từ ngày 10 tháng 8 năm 2022 đến ngày 16 tháng 10 năm 2022, Nhóm Công ty đã phát hành tổng cộng là 442 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không có bảo lãnh thanh toán với tổng giá trị 44.200.000.000 VND (mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu).

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động và nhận chuyển nhượng tòa nhà văn phòng tại địa chỉ Số 79/14, Đường số 12, TP. Thủ Đức, TP.HCM.

Vào ngày 30 tháng 1 năm 2023, dựa trên Nghị quyết Hội nghị người sở hữu trái phiếu Số 3001/2023/NQ\_HNNSHTP, Nhóm Công ty thông qua việc Nhóm Công ty mua lại gói trái phiếu 44.200.000.000 VND, thời gian dự kiến mua lại là quý 2 năm 2023 với giá trị mua lại là mệnh giá trái phiếu và lãi phát sinh tính đến ngày mua lại.



## Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 21.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn và dài hạn đến hạn trả dùng để mua Công ty con như sau:

| Tổ chức thu xếp phát hành            | Số tiền (VND)                 | Ngày đáo hạn   | Mục đích  | Lãi suất (%/năm) | Tài sản thế chấp  |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|---|------------------|---|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt | 600.000.000.000               | Từ ngày 2 tháng 2 năm 2023 đến ngày 2 tháng 2 năm 2025 | Thực hiện mua 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cổ Kim Mỹ Nghệ | 12%              | - 50% Vốn cổ phần Công ty Cổ phần Cổ Kim Mỹ Nghệ sở hữu bởi Ông Hồ Quang Tâm;<br>- 11 quyền sử dụng đất của Dự án Hodota; |
| Chi phí phát hành trái phiếu         | (2.701.857.534)               |  |   |                  |   |
| Phần bổ chi phí phát hành trái phiếu | <u>2.458.385.780</u>          |  |   |                  |   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b><u>599.756.528.246</u></b> |  |   |                  |   |
| Trong đó:                            |                               |  |   |                  |   |
| Trái phiếu dài hạn                   | 79.167.861.728                |  |   |                  |   |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả       | 520.588.666.518               |  |   |                  |   |

Vào ngày 2 tháng 8 năm 2021, Nhóm Công ty đã phát hành 6.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo với tổng giá trị 600.000.000.000 tỷ VND (mệnh giá 100.000.000 đồng/ trái phiếu).

Các trái phiếu này được hoàn trả sau mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành và được mua lại một lần vào ngày đáo hạn.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để thực hiện nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tương ứng với 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cổ Kim Mỹ Nghệ - Chủ đầu tư dự án Sản xuất kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ xuất khẩu và khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam (Dự án Hodota).

## Công ty Cổ phần In Sách Giáo Khoa Hòa Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                            | Vốn cổ phần     | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ  | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng       |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Năm trước</b>           |                 |                         |               |                          |                                      |                 |
| Số đầu năm                 | 18.049.800.000  | (60.093.500)            | (914.353.746) | 1.914.347.993            | 790.535.826                          | 19.780.236.573  |
| Tăng vốn trong năm         | 900.000.000.000 | (64.135.374)            | -             | -                        | -                                    | 899.935.864.626 |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ | -               | 1.810.556.254           | 914.353.746   | -                        | -                                    | 2.724.910.000   |
| Lợi nhuận thuần trong năm  | -               | -                       | -             | -                        | 55.694.505.328                       | 55.694.505.328  |
| Số cuối năm                | 918.049.800.000 | 1.686.327.380           | -             | 1.914.347.993            | 56.485.041.154                       | 978.135.516.527 |
| <b>Năm nay</b>             |                 |                         |               |                          |                                      |                 |
| Số đầu năm                 | 918.049.800.000 | 1.686.327.380           | -             | 1.914.347.993            | 56.485.041.154                       | 978.135.516.527 |
| Lỗ thuần trong năm         | -               | -                       | -             | -                        | (1.597.391.904)                      | (1.597.391.904) |
| Số cuối năm                | 918.049.800.000 | 1.686.327.380           | -             | 1.914.347.993            | 54.887.649.250                       | 976.538.124.623 |

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Chi tiết vốn cổ phần**

|                           | Số cuối năm         |                    |               | Số đầu năm          |                    |               |
|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|---------------|
|                           | Số lượng<br>cổ phần | Giá trị<br>VND'000 | % sở<br>hữu   | Số lượng<br>cổ phần | Giá trị<br>VND'000 | % sở<br>hữu   |
| Bà Nguyễn Thị<br>Kim Hiếu | 20.000.000          | 200.000.000        | 21,79         | 25.000.000          | 250.000.000        | 27,23         |
| Bà Võ Mỹ Tiên             | 15.302.700          | 153.027.000        | 16,67         | 25.000.000          | 250.000.000        | 27,23         |
| Bà Mai Lê<br>Hồng Sương   | 9.368.200           | 93.682.000         | 10,20         | 22.400.000          | 224.000.000        | 24,40         |
| Các cổ đông khác          | 47.134.080          | 471.340.800        | 51,34         | 19.404.980          | 194.049.800        | 21,14         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>91.804.980</b>   | <b>918.049.800</b> | <b>100,00</b> | <b>91.804.980</b>   | <b>918.049.800</b> | <b>100,00</b> |

**22.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần**

|                        | VND                    |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Vốn cổ phần</b>     |                        |                        |
| Vốn góp đầu năm        | 918.049.800.000        | 18.049.800.000         |
| Vốn góp tăng trong năm | -                      | 900.000.000.000        |
| Vốn góp cuối năm       | <u>918.049.800.000</u> | <u>918.049.800.000</u> |

**22.4 Cổ phiếu**

|   | Số lượng cổ phiếu |            |
|---|-------------------|------------|
|   | Số cuối năm       | Số đầu năm |
| <b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>                       | 91.804.980        | 91.804.980 |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông  | 91.804.980        | 91.804.980 |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông | 91.804.980        | 91.804.980 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. Toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành là cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

|                                | VND                      |                          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                | Năm nay                  | Năm trước                |
| Số dư đầu năm                  | 1.357.058.463.104        | -                        |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh    | -                        | 1.357.077.771.319        |
| Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm | <u>2.763.639.482</u>     | <u>(19.308.215)</u>      |
| Số dư cuối năm                 | <u>1.359.822.102.586</u> | <u>1.357.058.463.104</u> |

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

|                                 | VND                          |                              |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                 | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Doanh thu dịch vụ quản lý dự án | 54.000.000.000               | 17.561.526.223               |
| Doanh thu dịch vụ môi giới      | 21.520.106.483               | -                            |
| Doanh thu dịch vụ in ấn         | 8.086.649.779                | 5.436.668.014                |
| Doanh thu khác                  | <u>190.293.491</u>           | <u>821.639.430</u>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>83.797.049.753</u></b> | <b><u>23.819.833.667</u></b> |

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | VND                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Lãi tiền phạt chậm thanh toán                                     | 30.586.417.292               | -                            |
| Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay                               | 24.604.214.905               | 18.965.298.049               |
| Lãi từ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh<br>(Thuyết minh số 9) | 7.542.979.452                | -                            |
| Khác  | <u>222.620.556</u>           | <u>508.304.804</u>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>62.956.232.205</u></b> | <b><u>19.473.602.853</u></b> |

**25. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                               | VND                          |                             |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                               | Năm nay                      | Năm trước                   |
| Giá vốn dịch vụ quản lý dự án | 10.055.367.238               | 1.821.601.426               |
| Giá vốn dịch vụ in ấn         | 7.392.541.845                | 5.622.745.923               |
| Giá vốn dịch vụ môi giới      | 3.454.716.296                | -                           |
| Giá vốn của hoạt động khác    | <u>-</u>                     | <u>226.238.091</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b><u>20.902.625.379</u></b> | <b><u>7.670.585.440</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | VND                    |                       |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | Năm nay                | Năm trước             |
| Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng        | 80.523.167.971         | 27.612.473.390        |
| Chi phí hỗ trợ khách hàng vay ngân hàng        | 20.668.831.575         | -                     |
| Trích lập (hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư | 902.401.933            | (78.359.513)          |
| Khác   | 22.000.000             | 264.540.623           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>102.116.401.479</b> | <b>27.798.654.500</b> |

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                     | VND                   |                      |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                     | Năm nay               | Năm trước            |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>17.000.000</b>     | <b>19.668.182</b>    |
| Chi phí bằng tiền khác              | 17.000.000            | 19.668.182           |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>14.160.908.826</b> | <b>6.572.625.360</b> |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 5.870.320.320         | 2.196.585.008        |
| Chi phí nhân viên                   | 5.311.369.278         | 3.674.036.973        |
| Chi phí khấu hao                    | 508.852.915           | 672.721.419          |
| Khác                                | 2.470.366.313         | 29.281.960           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>14.177.908.826</b> | <b>6.592.293.542</b> |

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                  | VND                    |                       |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                  | Năm nay                | Năm trước             |
| <b>Thu nhập khác</b>             | <b>1.549.073.270</b>   | <b>56.326.514.477</b> |
| Lãi từ phạt vi phạm hợp đồng     | 1.517.266.286          | 100.000.000           |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ          | -                      | 55.952.599.995        |
| Khác                             | 31.806.984             | 273.914.482           |
| <b>Chi phí khác</b>              | <b>(3.206.992.579)</b> | <b>(131.757.183)</b>  |
| Hàng bị hư hỏng do thiên tai (*) | (2.324.161.406)        | -                     |
| Chi phí thanh lý tài sản cố định | (546.763.963)          | -                     |
| Tiền phạt                        | (188.778.993)          | (126.290.060)         |
| Khác                             | (147.288.217)          | (5.467.123)           |
| <b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>       | <b>(1.657.919.309)</b> | <b>56.194.757.294</b> |

(\*) Ngày 14 và 15 tháng 10 năm 2022, khu vực thành phố Đà Nẵng xảy ra mưa lớn liên tục do ảnh hưởng của cơn bão số 5, nước mưa ngập vào trong kho xưởng sản xuất của Nhóm Công ty dẫn đến hàng hóa khách hàng gửi gia công bị hư hỏng, trong đó bao gồm cả hàng hóa có bảo hiểm và không có bảo hiểm. Trong năm 2022, Nhóm Công ty đã ghi nhận giảm giá trị hàng tồn kho và tăng chi phí khác với số tiền là 2.324.161.406 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 29.1 Chi phí thuế TNDN

|   | VND                         |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | Năm nay                     | Năm trước                   |
| Thuế TNDN năm nay                                 | 20.251.536.590              | 2.561.317.485               |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu từ các năm trước | <u>98.024.022</u>           | <u>-</u>                    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                       | 20.349.560.612              | 2.561.317.485               |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                       | <u>(13.617.381.225)</u>     | <u>(809.854.266)</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>6.732.179.387</u></b> | <b><u>1.751.463.219</u></b> |

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Năm nay                     | Năm trước                    |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>          | <b><u>7.898.426.965</u></b> | <b><u>57.426.660.332</u></b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng                  | 1.579.685.393               | 11.485.332.066               |
| <i>Các khoản điều chỉnh</i>                       |                             |                              |
| Chi phí lãi vay không được khấu trừ               | 4.193.398.836               | 1.235.596.615                |
| Chi phí không được trừ                            | 621.828.809                 | 91.913.788                   |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu từ các năm trước | 98.024.022                  | -                            |
| Thu nhập không chịu thuế                          | -                           | (11.190.520.000)             |
| Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại              | 239.243.687                 | 142.310.030                  |
| Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế                 | <u>(1.360)</u>              | <u>(13.169.280)</u>          |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                          | <b><u>6.732.179.387</u></b> | <b><u>1.751.463.219</u></b>  |

### 29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.907.768.585 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 711.550.150 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ thuế (*)          | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022 | Không được chuyển lỗ | VND                                |
|------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
|                  |                          |                      |                                  |                      | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022 |
| 2021             | 2026                     | 711.550.150          | (159.604.000)                    | -                    | 551.946.150                        |
| 2022             | 2027                     | 1.355.822.435        | -                                | -                    | 1.355.822.435                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>2.067.372.585</b> | <b>(159.604.000)</b>             | <b>-</b>             | <b>1.907.768.585</b>               |

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 1.907.768.585 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

**29.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm | Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh(*) | Chi phí lãi vay đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2022 | Chi phí lãi vay không còn được chuyển sang năm sau | VND                           |
|------------------|--|---|---|--|-------------------------------|
|                  |  |   |   |  | Chi phí lãi vay chưa được trừ |
| 2021             | 2026   | 6.094.718.106                                   | -   | -  | 6.094.718.106                 |
| 2022             | 2027   | 20.966.994.177                                  | -   | -  | 20.966.994.177                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |  | <b>27.061.712.283</b>                           | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>27.061.712.283</b>         |

(\*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 27.061.712.283 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.094.718.106 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.5 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và kỳ trước như sau:

|   | VND                                  |                        |  |                    |
|---|--------------------------------------|------------------------|--|--------------------|
|   | <u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u> |                        | <u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u> |                    |
|   | Số cuối năm                          | Số đầu năm             | Năm nay  | Năm trước          |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>   |                                      |                        |  |                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo Thông tư 78/2014/TT-BTC (*)                       | 9.621.728.598                        | -                      | 9.621.728.598  | -                  |
| Chi phí hỗ trợ khách hàng   | 4.133.766.315                        | -                      | 4.133.766.315  | -                  |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất                                    | 671.740.578                          | 809.854.266            | (138.113.688)  | 809.854.266        |
|   | <u>14.427.235.491</u>                | <u>809.854.266</u>     | <u>13.617.381.225</u>                                | <u>809.854.266</u> |
| <b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>  |                                      |                        |  |                    |
| Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt | 252.318.963.151                      | 252.318.963.151        | -  | -                  |
| Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer            | 77.773.351.576                       | 77.773.351.576         | -  | -                  |
|   | <u>330.092.314.727</u>               | <u>330.092.314.727</u> | -  | -                  |
| <b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>           |                                      |                        | <u>13.617.381.225</u>                                | <u>809.854.266</u> |

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>    | <i>Mối quan hệ</i>                    |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Ông Phạm Duy            | Chủ tịch HĐQT                         |
| Bà Phạm Thị Thu Hương   | Thành viên HĐQT                       |
| Ông Vương Quang Hưng    | Thành viên HĐQT                       |
| Ông Phạm Văn Huy        | Thành viên HĐQT kiêm<br>Tổng Giám đốc |
| Bà Vũ Lễ Ngọc Hân       | Thành viên HĐQT                       |
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Vân | Trưởng ban kiểm soát                  |
| Bà Nguyễn Thị Thu Mai   | Thành viên ban kiểm soát              |
| Ông Hồ Phú Cường        | Thành viên ban kiểm soát              |
| Ông Lại Minh Hậu        | Chủ tịch HĐQT công ty con             |
| Ông Lê Quốc Kỳ Quang    | Thành viên HĐQT công ty con           |

Giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                               | <i>VND</i>      |                  |
|----------------------|---|-----------------|------------------|
|                      |   | <i>Năm nay</i>  | <i>Năm trước</i> |
| Ông Lại Minh Hậu     | Cần trừ công nợ và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh | 442.567.116.835 | -                |
|                      | Mượn vốn hoạt động                                      | 26.027.910.959  | 165.958.000.000  |
|                      | Trả tiền mượn   | 21.168.612.017  | -                |
|                      |   |                 |                  |
| Ông Lê Quốc Kỳ Quang | Mượn vốn hoạt động                                      | 133.700.000.000 | -                |
|                      | Trả tiền mượn   | 86.200.000.000  | -                |
|                      | Thu hoàn ứng tiền thực hiện                             | 3.035.196.200   | -                |
|                      | Lãi mượn tiền   | 2.004.471.229   | -                |
|                      | Tạm ứng   | -               | 3.035.196.200    |
| Ông Phạm Văn Huy     | Tạm ứng   | 22.340.000.000  | -                |
|                      | Hoàn ứng  | 2.000.000.000   | -                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

|                                      |   |                               | VND                           |  |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|--|
| <i>Các bên liên quan</i>             | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                   | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i>             |  |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b> |   |                               |                               |  |
| Ông Lại Minh Hậu                     | Thu từ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh | 115.003.773.576               | -                             |  |
| Ông Phạm Văn Huy                     | Tạm ứng                                     | 20.340.000.000                | -                             |  |
| Ông Lê Quốc Kỳ Quang                 | Tạm ứng                                     | -                             | 4.980.196.200                 |  |
|                                      |   | <b><u>135.343.773.576</u></b> | <b><u>4.980.196.200</u></b>   |  |
| <b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b> |   |                               |                               |  |
| Ông Lê Quốc Kỳ Quang                 | Mượn vốn hoạt động                          | 47.500.000.000                | -                             |  |
| Ông Lại Minh Hậu                     | Nhận ủy thác đầu tư hộ                      | -                             | 385.000.000.000               |  |
|                                      | Mượn vốn hoạt động                          | -                             | 52.707.817.893                |  |
|                                      |   | <b><u>47.500.000.000</u></b>  | <b><u>437.707.817.893</u></b> |  |

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát được trình bày như sau:

|                          |                                    |                           | VND                       |  |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
|                          | <i>Chức vụ</i>                     | <i>Năm nay</i>            | <i>Năm trước</i>          |  |
| 1. Ông Phạm Duy          | Chủ tịch HĐQT                      | 183.454.000               | 104.360.000               |  |
| 2. Bà Phạm Thị Thu Hương | Thành viên HĐQT                    | -                         | 9.360.000                 |  |
| 3. Ông Vương Quang Hưng  | Thành viên HĐQT                    | -                         | 9.360.000                 |  |
| 4. Ông Phạm Văn Huy      | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 324.000.000               | -                         |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         |                                    | <b><u>507.454.000</u></b> | <b><u>123.080.000</u></b> |  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

|  | VND             |                |
|--|-----------------|----------------|
|  | Năm nay         | Năm trước      |
| (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế (VND)  | (1.597.391.904) | 55.694.505.328 |
| (Lỗ) lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND) | (1.597.391.904) | 55.694.505.328 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)               | 91.804.980      | 90.788.299     |
| (Lỗ) lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)                                       | (17)            | 613            |

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**32. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                    | VND                  |            |
|--------------------|----------------------|------------|
|                    | Số cuối năm          | Số đầu năm |
| Dưới một năm       | 1.811.321.531        | -          |
| Từ một đến năm năm | 3.893.432.516        | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>5.704.754.047</b> | <b>-</b>   |

***Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt với tổng giá trị là 1.557.835.937.679 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.019.380.522.105 VND).

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là xây dựng và kinh doanh bất động sản; cung cấp các dịch vụ quản lý dự án bất động sản và dịch vụ in ấn sách và ấn phẩm.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

|   | Dịch vụ kinh doanh<br>bất động sản | Dịch vụ in ấn  | Hoạt động<br>bất động sản | VND                      |
|---|------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b> |                                    |                |                           |                          |
| Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài                     | 75.520.106.483                     | 8.276.943.270  | -                         | 83.797.049.753           |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                         |                                    |                |                           |                          |
| Kết quả kinh doanh bộ phận                                  | (1.252.177.370)                    | 51.614.748.374 | (1.646.055.456)           | 48.716.515.548           |
| Doanh thu tài chính   |                                    |                |                           | 62.956.232.205           |
| Chi phí tài chính   |                                    |                |                           | (102.116.401.479)        |
| Lỗ khác   |                                    |                |                           | (1.657.919.309)          |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                 |                                    |                |                           | <b>7.898.426.965</b>     |
| Chi phí thuế TNDN   |                                    |                |                           | (20.349.560.612)         |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                                 |                                    |                |                           | 13.617.381.225           |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                                   |                                    |                |                           | <b>1.166.247.578</b>     |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                         |                                    |                |                           | (2.763.639.482)          |
| <b>Lỗ sau thuế công ty mẹ</b>                               |                                    |                |                           | <b>(1.597.391.904)</b>   |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>                        |                                    |                |                           |                          |
| Tài sản và công nợ  |                                    |                |                           | 5.552.933.653.016        |
| Tài sản bộ phận   | 747.853.967.310                    | 18.997.370.793 | 4.786.082.314.913         | 625.675.582.227          |
| Tài sản không phân bổ                                       |                                    |                |                           | <b>6.178.609.235.243</b> |
| <b>Tổng tài sản</b>   |                                    |                |                           | <b>3.108.138.420.260</b> |
| Công nợ bộ phận   | 894.464.044.471                    | 3.121.471.937  | 2.206.419.137.537         | 734.110.587.774          |
| Công nợ không phân bổ                                       |                                    |                |                           | <b>3.842.249.008.034</b> |
| <b>Tổng công nợ</b>   |                                    |                |                           | <b>3.842.249.008.034</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

|   | Dịch vụ kinh doanh<br>bất động sản | Dịch vụ in ấn  | Hoạt động<br>bất động sản | VND                      |
|---|------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b> |                                    |                |                           |                          |
| Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài                     | 17.533.333.333                     | 6.286.500.334  | -                         | 23.819.833.667           |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                         |                                    |                |                           |                          |
| Kết quả kinh doanh bộ phận                                  | (1.689.752.234)                    | 12.096.434.760 | (849.727.841)             | 9.556.954.685            |
| Doanh thu tài chính   |                                    |                |                           | 19.473.602.853           |
| Chi phí tài chính   |                                    |                |                           | (27.798.654.500)         |
| Lợi nhuận khác  |                                    |                |                           | 56.194.757.294           |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                 |                                    |                |                           | <b>57.426.660.332</b>    |
| Chi phí thuế TNDN   |                                    |                |                           | (2.561.317.485)          |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                                 |                                    |                |                           | 809.854.266              |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                                   |                                    |                |                           | <b>55.675.197.113</b>    |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                         |                                    |                |                           | 19.308.215               |
| <b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>                        |                                    |                |                           | <b>55.694.505.328</b>    |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>                        |                                    |                |                           |                          |
| <b>Tài sản và công nợ</b>                                   |                                    |                |                           |                          |
| Tài sản bộ phận   | 601.540.334.592                    | 19.070.901.890 | 4.440.622.013.184         | 5.061.233.249.666        |
| Tài sản không phân bổ                                       |                                    |                |                           | 377.774.555.026          |
| <b>Tổng tài sản</b>   |                                    |                |                           | <b>5.439.007.804.692</b> |
| Công nợ bộ phận   | 682.267.839.115                    | 1.707.799.598  | 2.034.838.186.348         | 2.718.813.825.061        |
| Công nợ không phân bổ                                       |                                    |                |                           | 385.000.000.000          |
| <b>Tổng công nợ</b>   |                                    |                |                           | <b>3.103.813.825.061</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được phân loại lại để phản ánh hợp lý tình hình tài chính phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay. Chi tiết như sau:


|  | Số đầu năm<br>(đã được trình bày<br>trước đây) | Phân loại lại     | VND<br>Số đầu năm<br>(đã phân loại lại) |
|--|--|-------------------|---|
| <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021</b> |  |                   |   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                       | 3.063.496.216.712                              | (625.304.394.685) | 2.438.191.822.027                       |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                    | 617.618.542.846                                | 625.304.394.685   | 1.242.922.937.531                       |
| Chi phí trả trước ngắn hạn   | 166.469.062                                    | 10.848.390.427    | 11.014.859.489                          |
| Chi phí trả trước dài hạn  | 13.118.140.437                                 | (10.848.390.427)  | 2.269.750.010                           |


**35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**



Vào ngày 30 tháng 1 năm 2023, dựa trên Nghị quyết Hội nghị người sở hữu trái phiếu Số 3001/2023/NQ\_HNNSHTP, Nhóm Công ty thông qua việc Nhóm Công ty mua lại gói trái phiếu 44.200.000.000 VND, thời gian dự kiến mua lại là quý 2 năm 2023 với giá trị mua lại là mệnh giá trái phiếu và lãi phát sinh tính đến ngày mua lại (Thuyết minh số 21.3).

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2023, Nhóm Công ty chưa hoàn trả khoản gốc và lãi trái phiếu với số tiền lần lượt là 520.800.000.000 VND và 30.168.578.583 VND đã đến hạn thanh toán. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, một trái chủ nắm giữ 792 trái phiếu đã đồng ý việc Nhóm Công ty không phải thanh toán khoản trái phiếu theo thời hạn ban đầu với số tiền gốc và lãi lần lượt là 79.200.000.000 VND và 4.791.057.534 VND và ngày đáo hạn điều chỉnh là ngày 2 tháng 2 năm 2025. Đối với các trái chủ nắm giữ 5.208 trái phiếu còn lại, theo Nghị quyết Hội Nghị trái chủ số 01/2023/NQ\_HNCSHTP ngày 10 tháng 3 năm 2023, đại diện trái chủ đồng ý gia hạn thời gian hoàn trả lãi trái phiếu với số tiền là 30.168.578.583 VND tới trước ngày 30 tháng 6 năm 2023 và các nội dung khác sẽ được thống nhất tại cuộc họp trái chủ sẽ diễn ra vào ngày 5 tháng 5 năm 2023.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.

  
 Mai Thị Thúy Kiều  
 Người lập

  
 Đỗ Tuấn Anh  
 Kế toán trưởng

  
  
 Phạm Văn Huy  
 Tổng Giám Đốc

Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 4 năm 2023