

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:

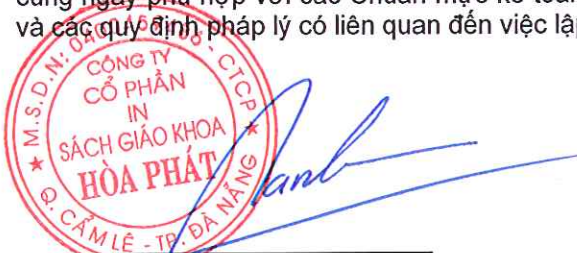
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn 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 (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 34)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.837.334.672.424	1.212.471.632.912
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	147.070.074.669	89.467.050.819
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
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		464.000.000.000	295.787.671.234
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	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.030.487.618.615	680.214.905.934
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)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	407.515.834	1.044.001.513
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)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		195.369.463.306	145.958.003.412
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 (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 34)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.341.274.562.819	4.226.536.171.780
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		512.870.500	535.000.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	512.870.500	535.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		5.467.220.640	6.218.068.946
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)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		4.171.953.826.586	3.681.114.759.558
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
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	16	221.337.067	1.123.739.000
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)
260	V. Tài sản dài hạn khác		163.119.308.026	3.079.604.276
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
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.178.609.235.243	5.439.007.804.692

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.842.249.008.034	3.103.813.825.061
310	I. Nợ ngắn hạn		1.235.176.216.373	349.099.381.520
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
330	II. Nợ dài hạn		2.607.072.791.661	2.754.714.443.541
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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.336.360.227.209	2.335.193.979.631
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.336.360.227.209	2.335.193.979.631
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
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.178.609.235.243	5.439.007.804.692



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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.898.426.965	57.426.660.332
	<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
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		58.667.769.175	10.700.732.580
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)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		91.839.237.123	(943.875.385.339)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(127.895.966.601)	(471.362.661.324)

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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		93.659.753.328	1.501.546.417.092
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		57.603.023.850	86.308.370.429
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		89.467.050.819	3.158.680.390
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	147.070.074.669	89.467.050.819

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 (%)
Công ty con trực tiếp				
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
Công ty con gián tiếp				
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
TỔNG CỘNG	147.070.074.669	89.467.050.819

- (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	-
TỔNG CỘNG	464.000.000.000	-

- (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	-
TỔNG CỘNG	<u>60.058.541.992</u>	<u>19.811.321.204</u>

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
TỔNG CỘNG	<u>749.145.918.902</u>	<u>315.793.376.646</u>

(*) 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
Ngắn hạn	208.726.222.721	22.010.208.084
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
Dài hạn	512.870.500	535.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ	512.870.500	5.000.000.000
Phải thu từ HĐHTKD (i)	-	530.000.000.000
TỔNG CỘNG	209.239.093.221	557.010.208.084
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(43.065.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	209.196.028.221	557.010.208.084

Trong đó:

 Phải thu khác cho các bên liên quan

 (Thuyết minh số 30)

135.343.773.576

4.980.196.200

 Phải thu khác cho các bên khác

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 m³ 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
TỔNG CỘNG	445.871.420	1.208.271.329
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(38.355.586)	(164.269.816)
GIÁ TRỊ THUẦN	407.515.834	1.044.001.513

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	38.355.586	164.269.816

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 34)
Ngắn hạn	22.096.686.464	11.014.859.489
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
Dài hạn	148.692.072.535	2.269.750.010
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
TỔNG CỘNG	170.788.758.999	13.284.609.499

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, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyên	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					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
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	5.490.891.937	16.294.375.676	142.142.858	-	21.927.410.471
Giá trị khấu hao lũy kế:					
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)
Giá trị còn lại:					
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
Trong đó:					
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (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 sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
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>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
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>
Giá trị còn lại:			
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 DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại – 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 m², trong đó diện tích đất ở kinh doanh là 128.860,63 m². 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 (Đã phân loại lại – 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 m², trong đó diện tích đất kinh doanh thương mại dịch vụ là 208.050,58 m². 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 (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (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
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
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
Công ty Cổ phần Sách giáo dục tại Hà Nội	In và phát hành sách tham khảo	192.592	(118.192)	74.400	(116.592)	76.000
TỔNG CỘNG		1.123.855.592	(902.518.525)	221.337.067	(116.592)	1.123.739.000

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

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
TỔNG CỘNG	<u>162.237.712.023</u>	<u>50.689.104.248</u>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
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)	-
TỔNG CỘNG	<u>134.943.143.923</u>	<u>57.319.830.120</u>	<u>(18.990.197.201)</u>	<u>173.272.776.842</u>
Phải trả				
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
TỔNG CỘNG	<u>5.740.877.293</u>	<u>44.583.658.636</u>	<u>(23.335.447.461)</u>	<u>26.989.088.468</u>

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
TỔNG CỘNG	100.439.023.148	88.673.607.897

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	325.335.429.041	201.793.619.360
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
Dài hạn	734.110.587.774	385.000.000.000
Đặt cọc của khách hàng dự án Lạc Việt	734.110.587.774	-
Phải trả về nhận ủy thác đầu tư hộ (Thuyết minh số 9)	-	385.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.059.446.016.815	586.793.619.360
<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 (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
Ngắn hạn	950.000.000	101.733.000.000	(7.615.000.000)	520.976.186.526	42.500.000	616.086.686.526
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 21.1)	-	57.873.000.000	(6.665.000.000)	-	-	51.208.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	950.000.000	-	(950.000.000)	387.520.008	-	387.520.008
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	-	43.860.000.000	-	520.588.666.518	42.500.000	564.491.166.518
Dài hạn	2.039.622.128.814	1.937.600.000	(2.395.846.672)	(520.976.186.526)	24.682.193.544	1.542.869.889.160
Vay ngân hàng (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 (Thuyết minh số 21.3)	2.037.484.628.814	-	-	(520.588.666.518)	24.682.193.544	1.541.578.155.840
TỔNG CỘNG	2.040.572.128.814	103.670.600.000	(10.010.846.672)	-	24.724.693.544	2.158.956.575.686

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 VND	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
	51.208.000.000				

21.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

	Số cuối năm VND	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 Vay dài hạn đến hạn trả	1.291.733.320 387.520.008				

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 Thắng 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 Thắng 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 (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 phát hành trái phiếu	42.500.000		
	43.902.500.000		

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; - 11 quyền sử dụng đất của Dự án Hodota;
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.701.857.534)				
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	<u>2.458.385.780</u>				
TỔNG CỘNG	<u>599.756.528.246</u>				
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 Thắng 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 vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
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
Năm nay						
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 cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Bà Nguyễn Thị 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 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
TỔNG CỘNG	91.804.980	918.049.800	100,00	91.804.980	918.049.800	100,00

22.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
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
Cổ phiếu đã được duyệt	91.804.980	91.804.980
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	91.804.980	91.804.980
Cổ phiếu đang lưu hành 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>
TỔNG CỘNG	<u>83.797.049.753</u>	<u>23.819.833.667</u>

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 (Thuyết minh số 9)	7.542.979.452	-
Khác	<u>222.620.556</u>	<u>508.304.804</u>
TỔNG CỘNG	<u>62.956.232.205</u>	<u>19.473.602.853</u>

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>
TỔNG CỘNG	<u>20.902.625.379</u>	<u>7.670.585.440</u>

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
TỔNG CỘNG	102.116.401.479	27.798.654.500

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	17.000.000	19.668.182
Chi phí bằng tiền khác	17.000.000	19.668.182
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.160.908.826	6.572.625.360
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
TỔNG CỘNG	14.177.908.826	6.592.293.542

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.549.073.270	56.326.514.477
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
Chi phí khác	(3.206.992.579)	(131.757.183)
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)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(1.657.919.309)	56.194.757.294

(*) 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>
TỔNG CỘNG	<u>6.732.179.387</u>	<u>1.751.463.219</u>

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>7.898.426.965</u>	<u>57.426.660.332</u>
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>
Chi phí thuế TNDN	<u>6.732.179.387</u>	<u>1.751.463.219</u>

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
TỔNG CỘNG		2.067.372.585	(159.604.000)	-	1.907.768.585

(*) 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
TỔNG CỘNG		27.061.712.283	-	-	27.061.712.283

(*) 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
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
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>
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
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>	-	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			<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 Tổng Giám đốc
Bà Vũ Lã 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>	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
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	
		135.343.773.576	4.980.196.200	
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
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	
		47.500.000.000	437.707.817.893	

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	-	
TỔNG CỘNG		507.454.000	123.080.000	

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

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	-
TỔNG CỘNG	5.704.754.047	-

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 bất động sản	Dịch vụ in ấn	Hoạt động bất động sản	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	75.520.106.483	8.276.943.270	-	83.797.049.753
Kết quả hoạt động kinh doanh				
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)
Lợi nhuận trước thuế				7.898.426.965
Chi phí thuế TNDN				(20.349.560.612)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				13.617.381.225
Lợi nhuận sau thuế				1.166.247.578
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(2.763.639.482)
Lỗ sau thuế công ty mẹ				(1.597.391.904)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022				
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				6.178.609.235.243
Tổng tài sản				3.108.138.420.260
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				3.842.249.008.034
Tổng công nợ				3.842.249.008.034

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

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 bất động sản	Dịch vụ in ấn	Hoạt động bất động sản	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	17.533.333.333	6.286.500.334	-	23.819.833.667
Kết quả hoạt động kinh doanh				
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
Lợi nhuận trước thuế				57.426.660.332
Chi phí thuế TNDN				(2.561.317.485)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				809.854.266
Lợi nhuận sau thuế				55.675.197.113
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				19.308.215
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				55.694.505.328
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Tài sản và công nợ				
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
Tổng tài sản				5.439.007.804.692
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
Tổng công nợ				3.103.813.825.061

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 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số đầu năm (đã phân loại lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021			
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