

CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 24/VPR-CBTT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội.

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Mã chứng khoán: VPR

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 84-8 38 200 526

Fax: 84-8 38 200 562

Người thực hiện công bố thông tin: Bùi Tuấn Ngọc

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại (cơ quan): 84-8 38 200 526

Fax: 84-8 38 200 562

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Vinaprint công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2022

(chi tiết như file đính kèm).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 14/04/2023 tại đường dẫn: <https://vinaprintcorp.com.vn>

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

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo thường niên năm 2022.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

Người đại diện theo pháp luật


BÙI TUẤN NGỌC



VINAPRINT



**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2022

CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
Định hướng phát triển
Các rủi ro

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
Tổ chức và nhân sự
Chính sách người lao động
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
Tình hình tài chính
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
Kế hoạch phát triển trong tương lai
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

PHẦN 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

PHẦN 5: BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị
Ban Kiểm soát
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2022

Ý kiến kiểm toán viên
Báo cáo tài chính 2022 đã kiểm toán



MỤC LỤC

VINA BUILDING

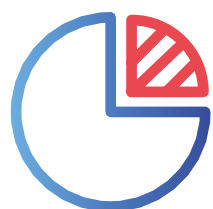
PHẦN 1 THÔNG TIN CHUNG

- 01 Thông tin khái quát
- 02 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 03 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 04 Định hướng phát triển
- 05 Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Tên giao dịch:	: CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT
Tên tiếng Anh	: VINAPRINT CORPORATION
Mã cổ phiếu	: VPR
Giấy chứng nhận ĐKDN	: Số 0301306457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/09/2006, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 07/12/2021
Vốn điều lệ	: 45.759.850.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 45.759.850.000 đồng



Vốn điều lệ (VNĐ)

45.759.850.000



Số điện thoại	: (028) 3820 0526
Số fax	: (028) 3820 0562
Website	: www.vinaprintcorp.com.vn
Trụ sở chính	: Lầu 2, Số 56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh





VINAPRINT hướng tới mô hình Công ty Holdings, đặt trọng tâm vào hoạt động đầu tư tài chính, bất động sản... để thu hút dòng tiền trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, với mong muốn đem đến cho khách hàng sản phẩm và dịch vụ với chất lượng tốt nhất, Công ty phấn đấu trở thành địa chỉ tin cậy của khách hàng trong việc sử dụng dịch vụ của Công ty và của các nhà đầu tư trong hoạt động đầu tư.

Tầm nhìn

Sứ mệnh

Chúng tôi luôn mong muốn được phục vụ khách hàng một cách hiệu quả nhất. Lấy sự hài lòng của khách hàng làm thước đo cho sự phát triển của Công ty.

Giá trị cốt lõi

Công ty Cổ phần VINAPRINT là một trong những Công ty uy tín trong lĩnh vực kho vận, bất động sản văn phòng tại Việt Nam. Công ty cung ứng cho thị trường các sản phẩm dịch vụ uy tín, chất lượng, đảm bảo hàng hóa của khách hàng an toàn ở mức cao nhất nhằm nâng cao năng suất và đảm bảo chất lượng dịch vụ mang lại cho khách hàng.



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 30/12/2005 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Ngày 08/09/2006, Công ty chính thức trở thành Công ty Cổ phần In và Thương mại Vina với vốn điều lệ là 12 tỷ đồng.

Với bề dày hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực in ấn đã tạo đà để Công ty mạnh dạn tham gia vào các mảng kinh doanh mới. Công ty phát triển mảng kinh doanh kho bãi và bất động sản bên cạnh mảng kinh doanh về in ấn truyền thống.

Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 41, 6 tỷ đồng, triển khai dự án Cao ốc Văn phòng Vina Building – một trong những dự án nổi bật của Công ty thời điểm hiện tại.

Công ty chào bán thành công 2.000 trái phiếu thông qua Đại lý phát hành để thực hiện đầu tư tài chính vào các công ty thuộc lĩnh vực Logistic, bất động sản khu công nghiệp, cảng biển.



1993

2009

2016

2020

2022

2005

2012

2018

2021

Tiền thân của Công ty Cổ phần VINAPRINT là Xí nghiệp In số 2 trực thuộc Tổng Công ty Văn hóa Sài Gòn được thành lập vào ngày 17/03/1993. Hoạt động kinh doanh chính là in sách, báo, tạp chí, văn hóa phẩm, giấy tờ kinh tế - xã hội, mua bán vật tư ngành in.

Công ty thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 5 với mã số doanh nghiệp là 0301306457 và nâng vốn điều lệ lên 32 tỷ đồng.

Công ty trở thành công ty đại chúng. Tháng 03/2016, theo sự chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Văn Hóa Sài Gòn thực hiện thoái toàn bộ vốn (chiếm 16,88% tổng vốn điều lệ) tại VINAPRINT. Ngày 20/12/2016, cổ phiếu VPR chính thức giao dịch trên sàn UPCOM với giá tham chiếu là 10.600 đồng/cổ phiếu.

Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, nâng vốn điều lệ lên gần 45,76 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty cũng nâng cao chất lượng và đa dạng hóa dịch vụ, triển khai dự án kho lưu trữ hồ sơ hiện đại phục vụ cho mảng kinh doanh kho lưu trữ. Tháng 8/2020, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần VINAPRINT.

Công ty thực hiện mua lại trước hạn trái phiếu của các nhà đầu tư sở hữu trái phiếu của Công ty Cổ phần VINAPRINT.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
2	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)	5221
3	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Trung gian trong việc cung cấp dịch vụ giải pháp hóa đơn điện tử	8299
4	Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không)	5224
5	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
6	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Cho thuê cao ốc, văn phòng.. (Trừ hoạt động kinh doanh đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810
7	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Mua bán vật tư ngành in.	4669
8	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành in.	4659
9	Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quầy bar, quán rượu; quán giải khát có khiêu vũ)	5630
10	Dịch vụ ăn uống khác	5629
11	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
12	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: - Gửi hàng; - Giao nhận hàng hóa; - Thu, phát các chứng từ vận tải và vận đơn; - Hoạt động của đại lý vận tải hàng hóa đường biển; - Môi giới thuê tàu biển và máy bay; - Hoạt động liên quan khác như: bao gói hàng hóa nhằm mục đích bảo vệ hàng hóa trên đường vận chuyển, dỡ hàng hóa, lấy mẫu, cân hàng hóa.	5229
13	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)	5225
14	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	4299

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Công ty chủ yếu triển khai hoạt động kinh doanh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư:

Công ty hiện đang cho thuê Cao ốc văn phòng Vina Building và các mặt bằng kinh doanh. Đây là hoạt động mang lại hiệu quả tương đối cao cho Công ty. Cao ốc văn phòng Vina Building tọa lạc trên mặt tiền đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, ngay tuyến đường kết nối giữa Bình Thạnh với Quận 1, được thiết kế 12 tầng, gồm 2 tầng hầm, 2 thang máy, với tổng diện tích 7.274 m², khách hàng có thể thuê từ các diện tích nhỏ 75 m² cho đến thuê nguyên sàn 400 m² hoặc nhiều sàn.

Dịch vụ cho thuê kho lưu trữ hồ sơ:

Đây là mảng kinh doanh mới đi vào hoạt động từ tháng 01/2021, kỳ vọng sẽ mang lại nguồn thu tốt cho Công ty. Kho được đặt tại Khu Công nghiệp Hiệp Phước (trước đây là xưởng in). Hiện Công ty đang tăng cường tìm kiếm khách hàng, mục tiêu trong năm 2023 sẽ khai thác 30% - 40% công suất kho hồ sơ, nhằm đến các khách hàng tiềm năng là ngân hàng, bảo hiểm, bệnh viện và các doanh nghiệp, ...

Dịch vụ kho vận giao nhận:

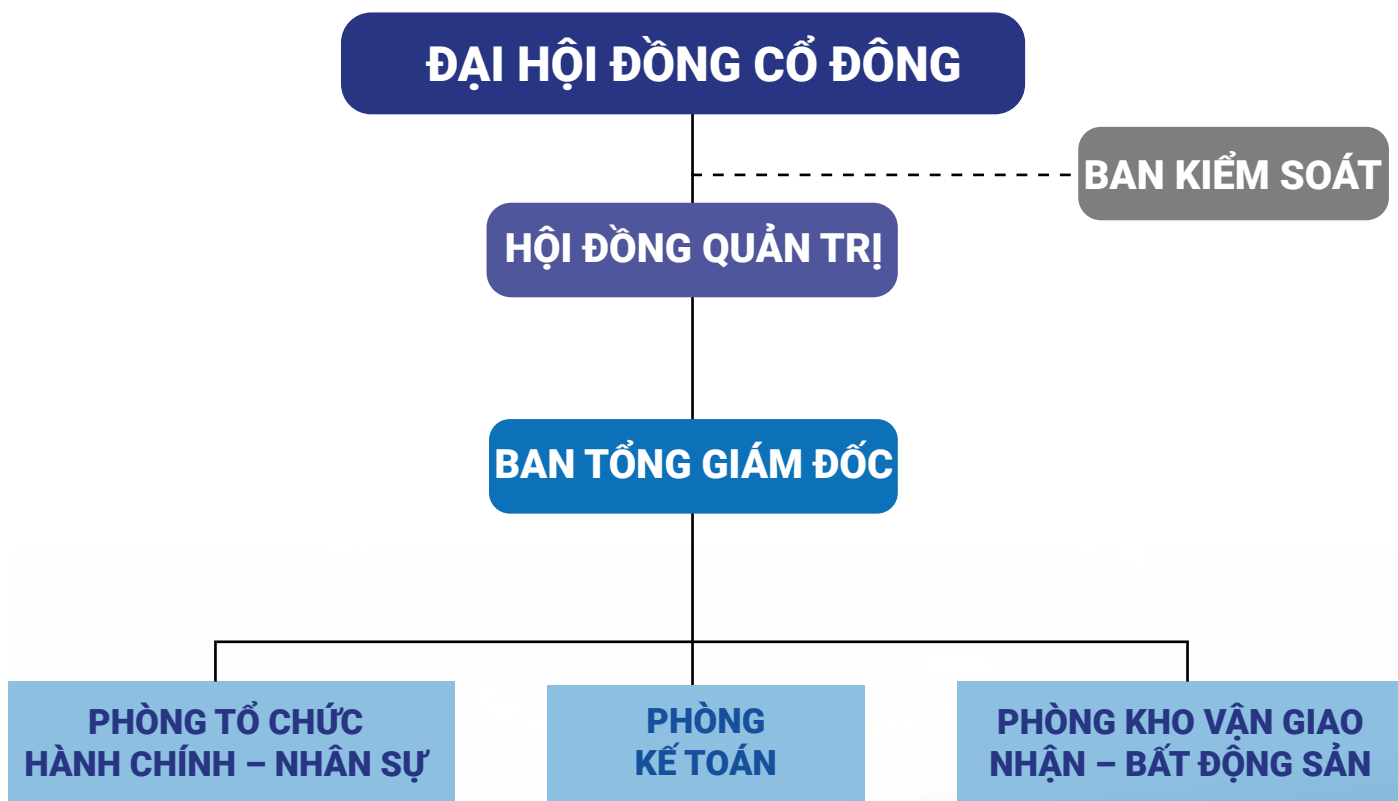
Tổng diện tích cụm kho của Công ty hiện tại là 20.400 m², sở hữu hệ thống quản lý trực tiếp hàng hóa của khách hàng lẻ, và giao kho nguyên cho khách hàng có nhu cầu thuê nguyên kho. Hệ thống kho bãi của Công ty hiện có tại nhiều địa điểm trong Thành phố Hồ Chí Minh như quận 7, quận 8, quận 6, Nhà Bè, KCN Vĩnh Lộc.



TP. Hồ Chí Minh

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

CÔNG TY HOẠT ĐỘNG THEO MÔ HÌNH CÔNG TY CỔ PHẦN THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT DOANH NGHIỆP VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT LIÊN QUAN:

- **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền có quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Hoạt động của Công ty.

Cuộc họp Đại hội cổ đông 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. Đại hội đồng Cổ đông thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty; bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; quyết định những vấn đề khác được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty, đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

Hội đồng Quản trị có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng Quản trị do Hội đồng Quản trị bầu ra.

- **Ban Kiểm soát:** Ban Kiểm soát là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Vai trò của Ban Kiểm soát là đảm bảo các quyền lợi của cổ đông và thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.

- **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm 01 (một) Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc được Hội đồng Quản trị ủy quyền thực hiện việc điều hành mọi hoạt động hằng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc quản lý hoạt động kinh doanh trực tiếp, tư vấn góp ý cho Tổng Giám đốc đưa ra các quyết định chiến lược cho Công ty.

- **Các phòng ban nghiệp vụ:** Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Tổng Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Mỗi phòng ban do Trưởng phòng lãnh đạo và có Phó phòng giúp việc Trưởng phòng.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT: Không có

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN:

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Tập trung phát triển các dịch vụ lưu kho.
- Cải tiến, đầu tư các trang máy móc, thiết bị CCTV, PCCC hiện đại đảm bảo hàng hóa của khách hàng an toàn ở mức cao nhất nhằm nâng cao năng suất và đảm bảo chất lượng dịch vụ mang lại cho khách hàng.
- Duy trì tốt việc quản lý hoạt động cho thuê tòa nhà Vina Building.
- Tăng cường hệ thống kho bãi, đầu tư thêm kệ để tối ưu hóa diện tích cho thuê, hoàn thiện các quy trình quản lý khách hàng.
- Từng bước chuyển đổi, tập trung vào các mảng bất động sản công nghiệp, cho thuê kho bãi, kho lạnh, bất động sản thương mại.
- Duy trì và nâng cao công tác đào tạo nguồn nhân lực để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tiếp thị và mở rộng mạng lưới khách hàng.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Hoàn thiện hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật, ổn định nhân sự,... làm tiền đề phát triển bền vững cho Công ty những năm tiếp theo.
- Xây dựng và đầu tư hệ thống kho một cách chuyên nghiệp theo hướng hiện đại đạt chất lượng cao.
- Tăng cường công tác quảng cáo, tiết giảm chi phí, hoàn thiện chất lượng phục vụ nhập xuất hàng hóa của khách hàng.
- Xây dựng bộ máy quản trị có trình độ chuyên môn cao, nhiệt huyết và am hiểu về hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp và có kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực kho vận bất động sản.
- Cải tiến chất lượng dịch vụ cung ứng để các sản phẩm dịch vụ do VPR đem đến cho khách hàng phải đảm bảo đạt uy tín - chất lượng - hiệu quả - thân thiện với môi trường.
- Tập trung mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, lợi ích cho cộng đồng và thu nhập cao cho người lao động.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty thiết lập những mục tiêu về tăng trưởng kinh tế gắn liền với mục tiêu về môi trường và cộng đồng:
- Tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên như nước, điện, nhiên liệu, nguyên liệu sản xuất để giảm thiểu tác động đến môi trường.
- Tạo ra môi trường làm việc tốt, đảm bảo an toàn và sức khỏe cho nhân viên. Điều này không chỉ giúp cải thiện chất lượng cuộc sống của nhân viên mà còn giúp tăng năng suất và chất lượng sản phẩm.
- Đẩy mạnh sử dụng công nghệ xanh, bao gồm sử dụng năng lượng tái tạo, sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng, áp dụng công nghệ quản lý hiệu quả và giảm thiểu tác động đến môi trường, cải thiện hiệu quả sử dụng tài nguyên.
- Tăng cường hợp tác với cộng đồng, tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường và cộng đồng, hỗ trợ phát triển kinh tế và xã hội địa phương, giúp tạo dựng lòng tin của cộng đồng.
- Đầu tư vào đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, cải thiện năng lực và chuyên môn của các nhân viên, nhằm giúp nâng cao chất lượng sản phẩm và tăng năng suất lao động.
- Tham gia vào các hoạt động thúc đẩy phát triển bền vững để đưa ra các sáng kiến, hợp tác và triển khai các dự án môi trường.



RỦI RO KINH TẾ

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các lĩnh vực trong nền kinh tế. Khi tăng trưởng kinh tế tăng, nhu cầu tiêu dùng xã hội sẽ tăng cao, thúc đẩy sự gia tăng sản lượng công nghiệp và giúp các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ của mình. Trong những năm gần đây, nền kinh tế toàn cầu đã có sự tăng trưởng vượt bậc và Việt Nam đã được hưởng lợi từ sự tăng trưởng chung đó.

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) của Việt Nam trong năm 2022 ước tính tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại sau đại dịch Covid-19. Cùng với đó, lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 cũng được kiểm soát

dưới mức 4% so với mục tiêu đề ra (tăng 2,59% so với năm 2021). Với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, Việt Nam đã nỗ lực hoàn thành các mục tiêu kinh tế - xã hội đề ra trong năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng.

Công ty cổ phần Vinaprint hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê bất động sản văn phòng, kho bãi và hoạt động đầu tư tài chính. Vì vậy, tốc độ tăng trưởng kinh tế là một yếu tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Do đó, trước bất kỳ biến động nào của nền kinh tế, VINAPRINT luôn đề cao sự thận trọng khi xây dựng chiến lược phát triển, tận dụng lợi ích từ các chính sách mới nhất để đảm bảo đạt được các mục tiêu doanh thu và lợi nhuận đề ra.



RỦI RO ĐẶC THÙ

RỦI RO VẬN HÀNH VÀ QUẢN LÝ KHO BÃI

Công ty sở hữu một hệ thống kho bãi với tổng diện tích gần 20.400 m² để lưu trữ hàng hóa và hồ sơ của khách hàng. Để đảm bảo tính hiệu quả trong hoạt động kinh doanh, công ty cần phải có quy trình vận hành và quản lý kho bãi rõ ràng và chặt chẽ. Việc quản lý kho không đúng cách có thể gây ra rủi ro về bảo quản sản phẩm, an ninh hệ thống kho, sắp xếp vị trí kho và các vấn đề khác.

Bên cạnh đó, hoạt động giao nhận và vận chuyển liên quan đến kho bãi cũng đem lại một số rủi ro, như hỏng hóc hoặc tai nạn của phương tiện, việc vận chuyển không đúng thông số kỹ thuật của sản phẩm hoặc tài liệu và lắp đặt không chính xác. Những rủi ro này có thể gây thiệt hại cho Công ty cũng như ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện công việc. Do đó, Công ty luôn ưu tiên hàng đầu trong hoạt động quản trị rủi ro để đảm bảo hoạt động vận hành và quản lý kho bãi được an toàn và hiệu quả.

Công ty thường xuyên kiểm tra hệ thống máy móc và phương tiện, rà soát quy trình vận hành từng khâu, tăng cường an ninh tại các kho và quản lý hàng tồn kho. Ngoài ra, Công ty còn áp dụng công nghệ từ khâu giao nhận, đơn hàng đến kho hàng, kết hợp với cơ cấu lại tệp khách hàng. Những hoạt động này giúp công ty tìm ra, đánh giá, theo dõi và giảm thiểu các rủi ro có thể xảy ra, đảm bảo hàng hóa của khách hàng được an toàn ở mức cao nhất.

RỦI RO VỀ BIẾN ĐỘNG GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG TẠI THỊ TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Sau thời gian đầy khó khăn của thị trường văn phòng cho thuê do ảnh hưởng của dịch Covid-19, thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận sự hồi phục tích cực với sự quay trở lại của các doanh nghiệp và người lao động nơi làm việc khi dỡ bỏ các quy định về giãn cách. Trong năm 2021, nguồn cung mặt bằng cho thuê duy trì ở mức thấp bởi việc gián đoạn bởi chiến dịch chống dịch và các vấn đề trở ngại trong việc cấp phép xây dựng tại các khu vực hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh. Mặt bằng giá thuê vào đầu năm 2022 có dấu hiệu phục hồi nhờ vào nhu cầu từ các doanh nghiệp và người lao động quay trở lại làm việc tại văn phòng sau thời gian giãn cách làm việc tại nhà. Tuy lượng cung về mặt bằng cho thuê đã tăng thêm trong 2022, lực cầu từ việc mở cửa nền kinh tế cũng khá cao nên giúp mặt bằng giá thuê có xu hướng tăng trong 2022. Tuy nhiên, bước vào quý 4 - 2022, thị trường văn phòng bắt đầu cảm nhận sự ảnh hưởng từ các khó khăn của kinh tế vĩ mô. Tỷ lệ diện tích cho thuê mới bắt đầu chậm lại so với đầu năm.

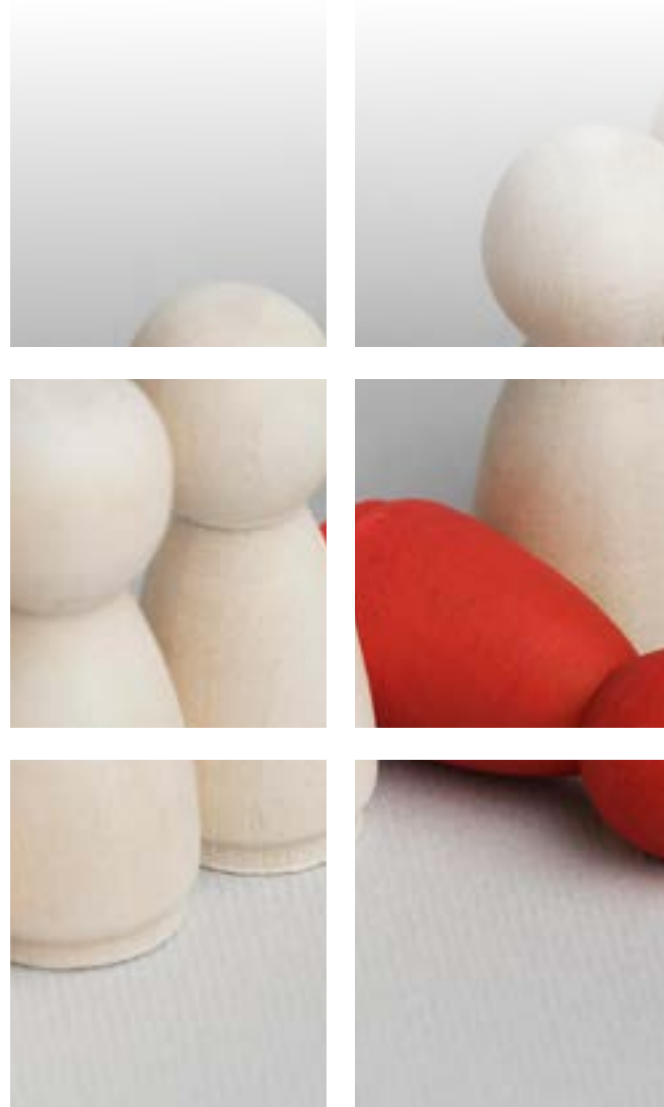
Là một Công ty kinh doanh mặt bằng văn phòng cho thuê nên chịu ảnh hưởng trực tiếp từ mặt bằng giá thuê văn phòng thị trường thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, rủi ro trên thị trường cho thuê văn phòng sẽ là rủi ro ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế các rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, cập nhật tình hình thị trường, để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch kinh doanh phù hợp.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được giám sát bởi hệ thống các cơ quan nhà nước bao gồm: Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), Tổng cục thuế và được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, các văn bản pháp luật, các nghị định và các thông tư hướng dẫn liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực chứng khoán cũng đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ sự thay đổi nào về mặt chính sách cũng sẽ có thể ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty. Mặc khác rủi ro này cũng xuất hiện khi Công ty không tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật, thực hiện các hoạt động không được cho phép của pháp luật dẫn đến tổn thất và tổn hại uy tín của Công ty.

Nhận thức rõ vấn đề này, Công ty luôn chú trọng quan tâm tới việc cập nhật pháp luật. Công ty thường xuyên có kế hoạch tập huấn, cập nhật kiến thức cho tập thể cán bộ công nhân viên Công ty về các quy định của pháp luật cũng như ý thức chấp hành pháp luật.



RỦI RO KHÁC

Cùng với các rủi ro đã nêu trên, Công ty phải đối mặt với một số rủi ro khác, mặc dù khả năng xảy ra thấp, tuy nhiên nếu xảy ra sẽ gây ra tác động nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Những rủi ro này có thể bao gồm thiên tai, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh, vv... Công ty đã đưa ra những kế hoạch phòng ngừa để giảm thiểu tổn thất trong trường hợp xảy ra các tình huống bất ngờ này.





PHẦN 2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- 01 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**
- 02 Tổ chức và nhân sự**
- 03 Tình hình tài chính**
- 04 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**
- 05 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội**

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2021	2022	% 2022/2021	% Tăng, giảm
1	Tổng doanh thu	39.674	41.029	103,42%	+3,42%
-	Doanh thu bán vật tư, thành phẩm, hàng hóa	906	112	12,34%	-87,66%
-	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	38.768	40.917	105,54%	+5,54%
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	39.674	41.022	103,40%	+3,40%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	10.232	21.730	212,37%	+112,37%
4	Giá vốn hàng bán	24.609	24.610	100,00%	0%
5	Lợi nhuận gộp	15.064	16.412	108,95%	+8,95%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.393	8.810	47,90%	-52,10%
7	Lợi nhuận khác	523	-419	-80,06%	-
8	Lợi nhuận trước thuế	18.916	8.391	44,36%	-55,64%
9	Lợi nhuận sau thuế	16.124	6.603	40,95%	-59,05%

CÁC CHI PHÍ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2021		2022		% 2022/2021
		Giá trị	So với DTT(%)	Giá trị	So với DTT (%)	
1	Giá vốn bán hàng	24.609	62,03%	24.610	59,99%	100,00%
2	Chi phí tài chính	3.464	8,73%	26.321	64,16%	759,74%
3	Chi phí bán hàng	208	0,53%	178	0,44%	85,61%
4	Chi phí quản lý DN	3.231	8,14%	2.833	6,91%	87,70%
	Tổng	31.513	79,43%	53.943	131,50%	171,18%

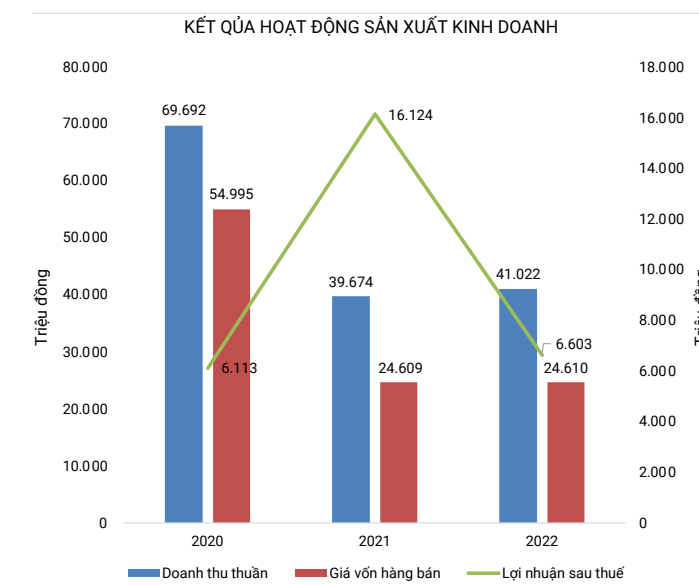
Nhận xét:

Trong năm 2022, Công ty đã ghi nhận doanh thu thuần đạt 41.029 triệu đồng, tăng 3,42% so với năm trước. Sự tăng trưởng chủ yếu đến từ doanh thu kinh doanh bất động sản, tăng nhẹ 5,54% từ 38.768 triệu đồng năm 2021 lên 40.917 triệu đồng năm 2022. Công ty đã tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ lưu kho, cho thuê văn phòng và đã ghi nhận tăng doanh thu từ hoạt động cho thuê tòa nhà Vina Building.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng đáng kể, từ 10.232 triệu đồng lên 21.730 triệu đồng, tương đương tăng 112,37% so với năm trước. Công ty đã tất toán các khoản đặt cọc mua chứng khoán với số tiền 234.146 triệu đồng, thu được khoản lãi 21.463 triệu đồng.

Tuy nhiên, Công ty đã ghi nhận giảm mạnh đối với các chỉ tiêu như lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế trong năm 2022. Cụ thể, Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh giảm 52,10% xuống còn 8.810 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế giảm 55,64% xuống còn 8.391 triệu đồng, và lợi nhuận sau thuế cũng giảm mạnh 59,05% xuống còn 6.603 triệu đồng. Nguyên nhân chính đến từ chi phí tài chính tăng đột biến, từ 3.464 triệu đồng lên 26.321 triệu đồng, tương đương với tăng 659,74%. Công ty đã chi trả chi phí lãi vay đáng kể khi mua lại trái phiếu trước hạn của các nhà đầu tư sở hữu trái phiếu của CTCP VINAPRINT.

Mặc dù kết quả về lợi nhuận giảm mạnh, Công ty vẫn nỗ lực linh hoạt theo dõi thị trường và áp dụng nhiều chính sách để giảm bớt chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, từ đó duy trì hoạt động kinh doanh hiệu quả. Với những thành quả đạt được trong năm 2022, Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên của Công ty đã thể hiện được sự nỗ lực và tinh thần đồng đội để hoàn thành kế hoạch trong một năm đầy biến động và khó khăn.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (tính đến 31/12/2022)

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu & đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
01	Bà Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc	73	0%	
02	Ông Hoàng Phong Giao	Giám đốc Logistic	3.803	0,08%	Miễn nhiệm 30/08/2022
03	Ông Bùi Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	323.855	7,08%	
04	Từ Quang Nhật	Kế toán trưởng	0	0%	

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2022 Tính đến ngày 31/12/2022

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm thành viên Ban điều hành	Ngày miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
01	Bà Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc	05/08/2022	
02	Ông Hoàng Phong Giao	Giám đốc Logistic	20/06/2012	30/08/2022
03	Ông Bùi Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	05/08/2022	

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

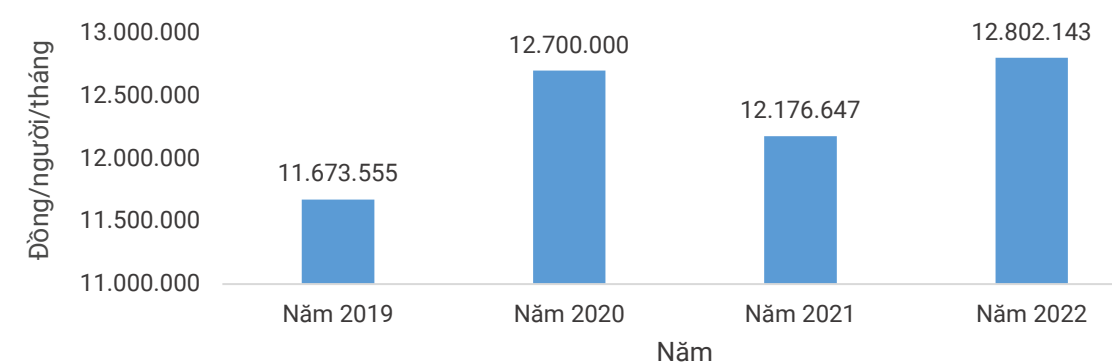
Tại ngày 31/12/2022

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	14	100%
1	Trình độ đại học, trên đại học	6	42,86%
2	Trình độ cao đẳng	1	7,14%
3	Trình độ trung cấp	1	7,14%
4	Lao động phổ thông	6	42,86%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	14	100%
1	Hợp đồng không thời hạn	8	57,14%
2	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	0	0%
3	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	6	42,86%
C	Theo giới tính	14	
1	Nam	10	71,43%
2	Nữ	4	28,57%

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng số lượng người lao động (người)	47	23	16	14
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	11.673.555	12.700.000	12.176.647	12.802.143

Thu nhập bình quân của người lao động trong giai đoạn 2019- 2022





CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về tuyển dụng

Để đảm bảo sự phát triển bền vững, Công ty luôn cố gắng đáp ứng nhu cầu nhân lực một cách kịp thời và chính xác bằng cách thiết lập các chính sách tuyển dụng linh hoạt và phù hợp với thị trường lao động hiện tại, cũng như đặc thù của ngành nghề. Đồng thời, Công ty cũng không quên tạo điều kiện cho các sinh viên mới tốt nghiệp để phát triển sự nghiệp của mình. Phòng Tổ chức Hành chính – Nhân sự của Công ty cũng luôn làm việc chặt chẽ với các Phòng, Ban để đưa ra các đề xuất tuyển dụng phù hợp, và sẵn sàng tuân thủ chỉ đạo của Lãnh đạo Công ty để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả.



Về đào tạo

Công ty ưu tiên hàng đầu chính sách đào tạo nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Mặc dù các tiêu chuẩn bắt buộc khác nhau tùy theo từng vị trí cụ thể, tuy nhiên, tất cả các chức danh đều phải đáp ứng những yêu cầu cơ bản, bao gồm trình độ chuyên môn cơ bản, ý thức phát triển nghề nghiệp và tính kỷ luật cao.

Để đảm bảo chất lượng đào tạo, Công ty đã đưa ra chính sách đào tạo riêng cho từng bộ phận, phòng ban phù hợp với chuyên môn. Ngoài ra, hàng năm Công ty tổ chức các khóa học đào tạo, như học tập quy trình vận hành và quản lý kho bãi cho nhân viên phụ trách kho tại ICD Bình Dương và Khu công nghệ cao, khuyến khích nhân viên tham gia lớp Giám đốc kinh doanh dành cho đội ngũ Quản lý phòng kinh doanh, tạo điều kiện cho nhân viên phòng Kế toán tham gia các chương trình do kiểm toán đào tạo và các khóa học khác như Lớp Quản lý kinh doanh, Giám đốc Marketing cho đội ngũ Quản lý phòng ban, Lớp An toàn lao động cho toàn thể CNCNV.

Về môi trường làm việc

Môi trường làm việc tốt là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển của CBCNV, quyết định trực tiếp đến chất lượng, hiệu quả và hoạt động của Công ty. Hiểu được điều đó, Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất để xây dựng một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp, thân thiện, nơi mà mỗi người lao động đều cảm thấy là một phần của Công ty.

Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBCNV khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc ở công ty là 8 giờ mỗi ngày, 5,5 ngày mỗi tuần, với một giờ nghỉ trưa. Nếu có yêu cầu về tiến độ kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu nhân viên làm thêm giờ, nhưng sẽ đảm bảo đầy đủ chế độ đãi ngộ cho nhân viên, đồng thời tuân thủ quy định của nhà nước về quyền lợi của người lao động.

Nhân viên được nghỉ các ngày Lễ và Tết theo quy định của Luật Lao động. Những người làm việc tại công ty trong ít nhất 12 tháng sẽ được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm và mỗi 05 năm làm việc tại công ty sẽ được tăng thêm 01 ngày phép trong năm. Những người làm việc tại công ty chưa đủ 12 tháng sẽ được tính số ngày nghỉ phép theo tỷ lệ thời gian làm việc.

Nhân viên có quyền được nghỉ ốm đau và sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau theo quy định của Luật Lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (6 tháng), nhân viên sẽ được hưởng trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định.



Chính sách lương, thưởng và đãi ngộ

Ban lãnh đạo đã tiến hành hoàn thiện cơ chế chính sách lương, thưởng và đãi ngộ. Công ty luôn gia tăng lợi ích và phúc lợi thông qua chế độ thu nhập tăng theo hiệu quả kinh doanh phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBCNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBCNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Đây cũng là một trong những chính sách giữ chân nhân tài của Công ty

Chính sách lương, thưởng và đãi ngộ

Chính sách tiền lương

Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức thu nhập gộp tối thiểu là 7.000.000 đồng người/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công ty trong năm.

Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm, Công ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của cán bộ nhân viên, làm cơ sở để Công ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng nhân viên.

Chính sách thưởng

Thưởng tháng lương 13: Để ghi nhận sự đóng góp của mỗi CBCNV trong năm. CBCNV đáp ứng điều kiện theo quy định sau: CBCNV chính thức làm việc đến hết ngày 31/12, các trường hợp còn lại theo phê duyệt TGD.

Căn cứ tính: Lương gộp tháng 12 (tính đến thời điểm 25/12), theo số ngày làm việc thực tế trong năm (bao gồm phép, thai sản...ngoại trừ nghỉ không lương liên tục 10 ngày trở lên).

Thưởng cuối năm Âm lịch: Vào dịp cuối năm, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ Nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Cơ cấu thưởng và mức thưởng theo chính sách khen thưởng của công ty.

Thưởng thâm niên: Công ty sẽ có tiền thưởng thâm niên dành cho các CBCNV chính thức và làm việc từ 01 năm trở lên nhằm ghi nhận sự gắn bó lâu dài với Công ty.



Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho Nhân viên, qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ Nhân viên đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Một số chính sách phúc lợi của Công ty như:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp... Công ty còn mua Bảo hiểm tai nạn cho Nhân viên chính thức. Mỗi năm 01 lần, Công ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể Nhân viên Công ty. Các phúc lợi được pháp luật quy định nhằm đảm bảo nhu cầu phòng vệ cơ bản cho người lao động như các phúc lợi xã hội bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm sức khỏe hoặc chương trình khám sức khỏe định kỳ. Bên cạnh các chương trình phúc lợi hàng năm, CTCP VINAPRINT cũng chủ động cung cấp các lợi ích tốt hơn cho nhân viên nhằm thu hút và giữ chân nhân tài của công ty như chương trình bảo hiểm tai nạn và nhân thọ hàng năm, bao gồm bảo hiểm tai nạn, nhân thọ, chăm sóc sức khỏe, kiểm tra sức khỏe hàng năm nhằm đảm bảo sức khỏe cho nhân viên; xây dựng các chính sách nghỉ phép; khung thời gian làm việc linh hoạt.
- Hoạt động phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho Nhân viên, du lịch trong và ngoài nước tạo điều kiện để tất cả Nhân viên phòng ban trong Công ty có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần và đồng đội.
- Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Theo tình hình thực tế hàng năm. Gồm:
 - » Thưởng tiền mặt các dịp: 1/1, 10/3 âm lịch, 30/4 & 1/5, 2/9, Tân niên.
 - » Quà tặng các dịp: Quốc tế Phụ nữ, 20/10, Tết Trung thu, Tết Âm lịch.
 - » Tiệc công ty: Noel, Halloween, Happy Hour, Tiệc tất niên (tùy tình hình thực tế hàng năm).
- Chăm sóc người thân gia đình:
 - Quà tặng con nhỏ: Quốc tế thiếu nhi, quà tặng khuyến học.
 - Phúc lợi khác: ốm đau, sinh con, tang chế.
- Chăm sóc cá nhân CBCNV: Kết hôn, sinh nhật, vợ sinh con, ốm đau, sinh con, tang chế.
- Các phúc lợi khác:
 - Trợ cấp: Cơm trưa, điện thoại, đi lại.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

Không có

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Không có

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TẠI CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Không có

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	% 2022/2021	% Tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	348.736	134.086	38,45%	-61,55%
Doanh thu thuần	39.674	41.022	103,40%	3,40%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.393	8.810	47,90%	-52,10%
Lợi nhuận khác	523	-419	-80,06%	-180,06%
Lợi nhuận trước thuế	18.916	8.391	44,36%	-55,64%
Lợi nhuận sau thuế	16.124	6.603	40,95%	-59,05%

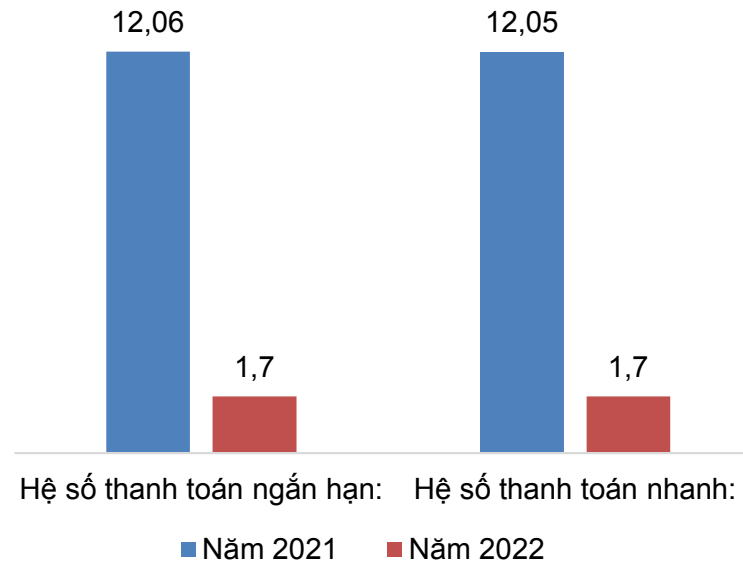


CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	Lần	12,06	1,7
Hệ số thanh toán nhanh:	Lần	12,05	1,7
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,76	0,32
Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	3,11	0,47
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	27,50	143,32
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,17	0,17
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	40,64%	16,10%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân(ROE)	%	21,01%	7,50%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	6,76%	2,74%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	46,36%	21,48%

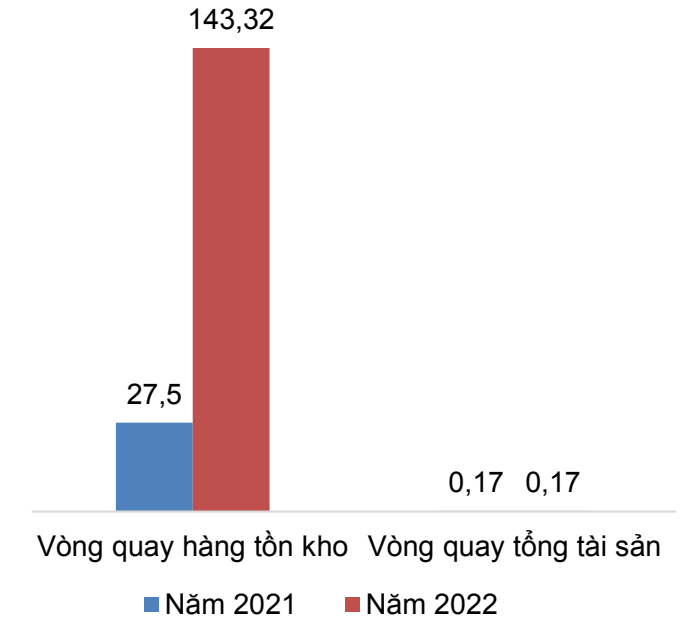
Chỉ tiêu khả năng thanh toán

Xét về khả năng thanh toán trong năm 2022, Công ty ghi nhận cả hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều giảm xuống chỉ còn 1,7 lần/năm. Sự giảm này chủ yếu đến từ tài sản ngắn hạn giảm 86,2% và nợ ngắn hạn giảm 2,12% trong năm 2022. Tài sản ngắn hạn giảm mạnh từ khoản phải thu khác giảm tới 97,96%, chỉ còn 4.497 triệu đồng trong năm 2022, do Công ty đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc tiền mua chứng khoán và đã thu hồi số tiền đặt cọc đã đặt mua trước đó. Mặc dù các chỉ tiêu về khả năng thanh toán giảm đáng kể so với năm 2021, tuy nhiên Công ty vẫn đảm bảo khả năng chi trả trong ngắn hạn trong bối cảnh kinh tế đang chịu nhiều biến động.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Trong hai năm liên tiếp, vòng quay tổng tài sản của Công ty không có sự thay đổi, giữ nguyên ở mức 0,17 vòng. Tuy nhiên, vòng quay hàng tồn kho đã tăng đáng kể, từ 27,5 vòng/năm lên đến 143,32 vòng/năm. Điều này có nguyên nhân từ việc Công ty ngừng hoạt động sản xuất in ấn từ tháng 7/2020 để tập trung vào hoạt động cho thuê kho lưu trữ hồ sơ và văn phòng. Dẫn đến trong năm 2022, hàng tồn kho giảm mạnh đến 97,96%, từ 333,75 triệu đồng xuống còn 9,66 triệu đồng. Tuy nhiên, việc dừng hoạt động ngành in ấn đã giúp Công ty tập trung vào mảng kinh doanh có biên lợi nhuận cao hơn như dịch vụ cho thuê văn phòng và kho vận giao nhận, từ đó sử dụng tài sản Công ty vào hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả hơn. Trong thời gian tới, việc tập trung vào những mảng kinh doanh có tiềm năng sẽ giúp VINAPRINT tối đa hóa lợi nhuận và cải thiện tình hình tài chính của Công ty.



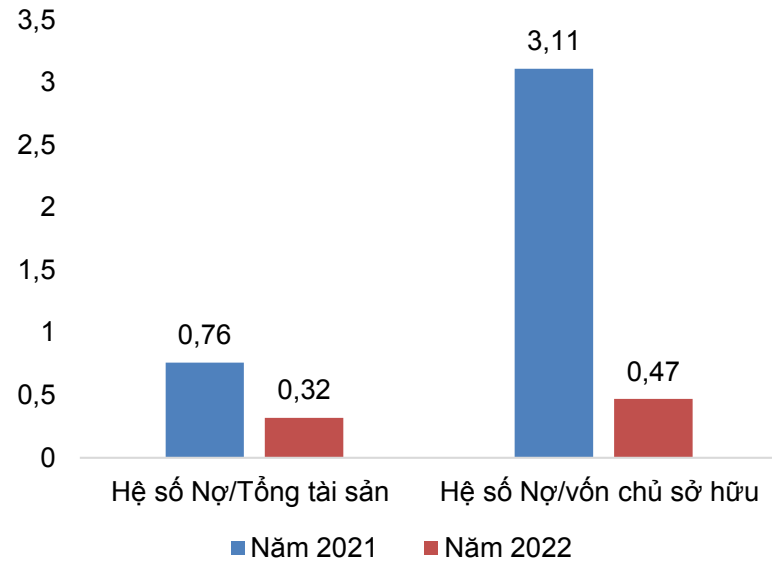
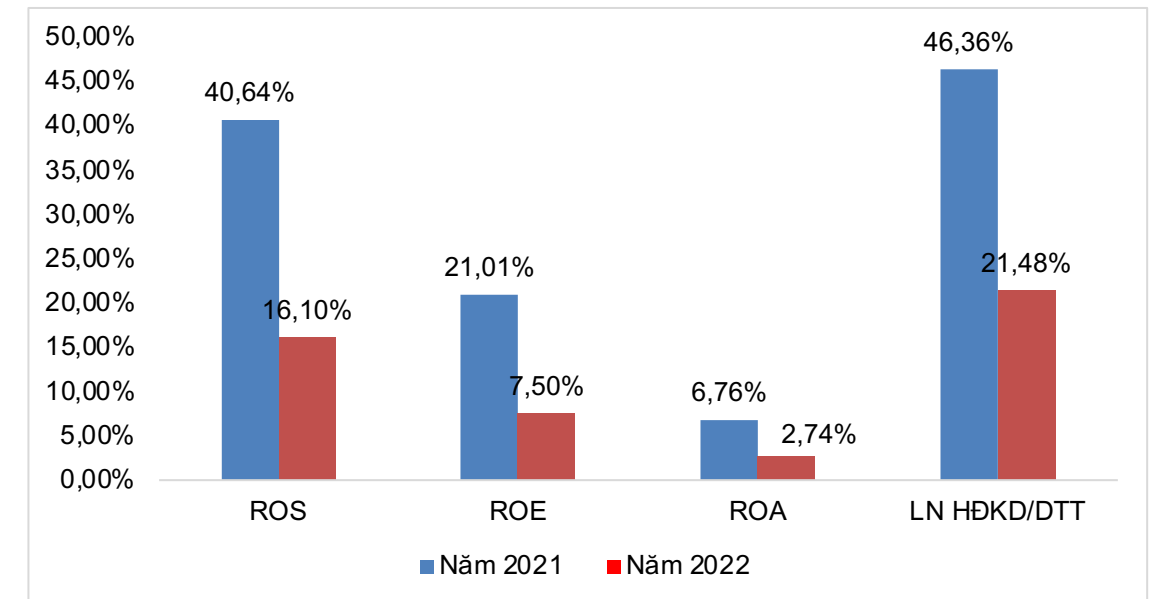
Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Trong năm 2022, Công ty đã giảm đáng kể hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu so với năm trước. Hệ số nợ/tổng tài sản giảm từ 0,76 lần xuống còn 0,32 lần, trong khi Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu cũng giảm mạnh từ 3,11 lần xuống chỉ còn 0,47 lần. Điều này là kết quả của việc giảm nợ phải trả đến 87,74%, trong khi tổng tài sản giảm chậm hơn với tốc độ là 61,55%.

Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn trái phiếu của các nhà đầu tư sở hữu trái phiếu của mình và đã thanh toán toàn bộ các khoản vay nợ dài hạn của các cá nhân trong năm 2022. Công ty chỉ ghi nhận khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn còn 17.600 triệu đồng, giảm 92,7% so với năm trước. Những động thái này đã tăng đáng kể uy tín của công ty trong mắt các nhà đầu tư và đối tác kinh doanh, giảm áp lực về chi phí lãi vay trong tương lai của Công ty.

Chỉ tiêu khả năng sinh lời

Trong năm 2022, Công ty đang phải đối mặt với những thách thức đáng kể về khả năng sinh lời. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (ROS) giảm xuống còn 16,10%, còn ROE giảm xuống 7,50% và ROA chỉ còn 2,74%. Tỷ lệ lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần cũng giảm từ 46,36% xuống 21,48%. Thêm vào đó, sự tăng đột biến trong chi phí lãi vay cũng đóng góp vào tình trạng này. Đây là thách thức lớn mà Công ty cần phải vượt qua để tái cấu trúc lại hoạt động kinh doanh và phục hồi đà tăng trưởng trong tương lai.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Tổng số cổ phiếu đã phát hành
4.575.985 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
4.575.985 cổ phiếu



Số lượng cổ phiếu quỹ
0 cổ phiếu

Mệnh giá cổ phần
10.000 đồng/ cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tại thời điểm 12/12/2022

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ phiếu phổ thông	4.575.985	127	100,00%
1	Cổ đông trong nước	4.252.130	126	92,92%
	- Tổ chức	3.118.135	4	68,14%
	- Cá nhân	1.133.995	122	24,78%
2	Cổ đông nước ngoài	323.855	1	7,08%
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	323.855	1	7,08%
	Tổng cộng	4.575.985	127	100,00%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tính đến thời điểm 31/12/2022

Thời điểm	Giá trị tăng thêm	Vốn điều lệ thực góp	Hình thức tăng vốn
2007	6.000.000.000	18.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên
2008	9.000.000.000	27.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt, thành viên HĐQT và BKS, cổ đông chiến lược
2009	5.000.000.000	32.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2018	9.600.000.000	41.600.000.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức
2020	4.159.850.000	45.759.850.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức

CÁC CỔ ĐÔNG LỚN

Tại thời điểm 12/12/2022

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/CCCD/ĐKDN	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	56 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q3, Tp. Hồ Chí Minh	0300989419	1.909.822	41,74%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	Tầng 3, tòa nhà WMC, số 102 A-B-C, Cống Quỳnh, P. Phạm Ngũ Lão, Q1, Tp Hồ Chí Minh	0315259013	723.300	15,81%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na	56 Phạm Ngọc Thạch, P. Võ Thị Sáu, Q3, Tp. Hồ Chí Minh	0305012923	299.013	6,55%
4	Bùi Minh Tuấn	40/11 Nguyễn Văn Đậu, P6, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	ISO640	323.855	7,08%

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA: 49%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Trong năm qua, VINAPRINT đã chú trọng đến việc phát triển bền vững bằng cách xem nó là một mục tiêu quan trọng xuyên suốt trong mọi hoạt động của công ty. VINAPRINT đã thực hiện các biện pháp để đảm bảo vệ sinh môi trường và xử lý chất thải trong từng giai đoạn của quy trình hoạt động kinh doanh. Điều này không chỉ là trách nhiệm của Công ty với xã hội mà còn là trách nhiệm của mỗi cá nhân trong VINAPRINT. Tất cả các nhân viên đều được đào tạo để nắm vững và thực hiện đúng các quy trình và quy định về bảo vệ môi trường, góp phần xây dựng một môi trường sống trong lành cho cộng đồng.

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN NGUYÊN LIỆU

Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ kho vận nên nguồn nguyên vật liệu sử dụng chủ yếu các nguyên vật liệu như xăng dầu, điện, giấy, bao bì carton, nhãn in mã vạch để đóng gói hàng hóa. Tuy nhiên, Công ty nhận thức được tác động của việc sử dụng nguyên vật liệu này đến môi trường và đã xây dựng quy trình lưu trữ, vận chuyển, sử dụng, bảo quản để tránh lãng phí và thất thoát. Đồng thời, Công ty có chính sách thanh toán hợp lý cho các đối tác, đảm bảo sự tin tưởng đối với họ.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Trong lĩnh vực dịch vụ lưu kho, Công ty tiêu thụ năng lượng cho việc vận hành các kho lưu trữ, quản lý và vận chuyển hàng hóa. Công ty luôn luôn tìm kiếm các giải pháp tiết kiệm năng lượng trong việc áp dụng các thiết bị và hệ thống quản lý kho thông minh, sử dụng các thiết bị vận hành có hiệu suất cao, giảm thiểu thời gian chờ và thất thoát năng lượng trong quá trình vận hành. Ngoài ra, Công ty cũng tìm kiếm các giải pháp tái sử dụng và tái chế tài nguyên để giảm thiểu lượng chất thải và tăng tính bền vững trong hoạt động kinh doanh.

TIÊU THỤ NƯỚC

Công ty đang sử dụng nguồn nước sản xuất được cung cấp bởi Công ty CP Khu công nghiệp Hiệp Phước. VPR cam kết tuân thủ quy định về bảo vệ tài nguyên nước và luôn luôn nỗ lực để sử dụng nguồn nước một cách tiết kiệm và hiệu quả nhất. Để đảm bảo chất lượng nước, Công ty thường xuyên kiểm tra và bảo dưỡng hệ thống cấp nước của Công ty, khắc phục kịp thời các rò rỉ nước và hư hỏng thiết bị. Đồng thời, VINAPRINT cũng tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên sử dụng nguồn nước ngọt hợp lý và tránh lãng phí tài nguyên.

Đối với nước thải sinh hoạt, Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định về xử lý nước thải của Nhà nước. VPR đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải để đảm bảo các tiêu chuẩn về chất lượng nước được đưa ra. Ngoài ra, Công ty cũng luôn tìm kiếm và áp dụng các công nghệ mới nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường và bảo vệ tài nguyên nước.

Với cam kết sử dụng tài nguyên nước một cách bền vững, Công ty hy vọng có thể góp phần giảm thiểu tác động của hoạt động kinh doanh lên môi trường và bảo vệ tài nguyên cho thế hệ tương lai

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Việc bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm xã hội của các doanh nghiệp mà còn là một yếu tố quan trọng trong việc tạo dựng niềm tin và sự tín nhiệm của khách hàng, đối tác cũng như của cộng đồng. Với nhận thức này, Công ty luôn đặt bảo vệ môi trường lên hàng đầu trong các hoạt động kinh doanh.

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Tất cả các hoạt động sản xuất, kinh doanh sẽ được thực hiện với sự chú ý đến việc giảm thiểu tác động đến môi trường và không có bất kỳ trường hợp vi phạm nào về pháp luật bảo vệ môi trường.

Ngoài ra, Công ty luôn đặt công tác bảo vệ môi trường lên hàng đầu trong toàn bộ hoạt động của mình. Bằng cách thực hiện tốt công tác an toàn vệ sinh lao động và bảo vệ môi trường, Công ty đã giữ được an toàn trong hoạt động kinh doanh và đóng góp vào việc giữ gìn cảnh quan sạch đẹp tại các văn phòng làm việc.

Công ty cam kết luôn thực hiện đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và tích cực tham gia các phong trào vì môi trường do Công ty và chính quyền địa phương tổ chức. Bằng cách đó, Công ty mong muốn góp phần xây dựng một môi trường sống xanh, sạch và đẹp cho cộng đồng.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG:

Với nhận thức rõ ràng về tầm quan trọng của nhân lực đối với sự phát triển bền vững của công ty, VPR cam kết tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thúc đẩy sự phát triển của tất cả cán bộ công nhân viên. Để đảm bảo điều này, VPR đã và đang tổ chức các hoạt động để đào tạo, rèn luyện, và củng cố kỹ năng, kiến thức của CBCNV.

Cụ thể, các hoạt động cọ xát thực tế giúp CBCNV nắm bắt các kiến thức, kỹ năng phòng ngừa và cách xử lý tình huống khi gặp sự cố tại nhà kho. Nhờ đó, hiệu quả làm việc của CBCNV được nâng cao, trách nhiệm và nghĩa vụ của mỗi CBCNV cũng được nhận thức rõ ràng hơn. Công tác phòng cháy, chữa cháy cũng được thực hiện đúng quy định và định kỳ diễn tập để đội ngũ CBCNV có thể nâng cao kỹ năng, khả năng xử lý tình huống, và đảm bảo an toàn cho bản thân và đồng nghiệp.

Ngoài ra, VPR cũng quan tâm đến đời sống tinh thần cho CBCNV bằng cách tổ chức các hoạt động để kết nối mọi người lại với nhau, xây dựng một tập thể đoàn kết, vững mạnh. Đồng thời, các chế độ BHXH, BHYT, BHTN và các chế độ khác theo quy định nhà nước được đảm bảo cho NLĐ tại VPR, cùng với các chương trình thưởng lễ, tết, sinh nhật và du lịch hàng năm để giúp CBCNV có thể nghỉ ngơi và giải trí sau những giờ làm việc căng thẳng.

Với những cam kết và các hoạt động thực tế như vậy, VPR đã và đang nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn, thân thiện và phát triển bền vững cho toàn thể CBCNV.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Cùng với việc tập trung vào sản xuất kinh doanh, Công ty cũng nhận thức rõ trách nhiệm đối với xã hội và cộng đồng địa phương. Hằng năm, Công ty tổ chức các hoạt động quyên góp và kêu gọi ủng hộ những hoàn cảnh khó khăn tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng như các tỉnh lân cận. Bên cạnh đó, Công ty cũng đồng hành với chính quyền địa phương và các tổ chức xã hội để đóng góp vào việc giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn, tạo điều kiện cho các gia đình và cá nhân có thể vươn lên trong cuộc sống. Những hoạt động này không chỉ giúp Công ty thể hiện trách nhiệm của mình đối với cộng đồng mà còn giúp lan tỏa tinh thần đồng bào và tương thân tương ái đến với xã hội.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Hiện tại, Công ty chưa tham gia hoạt động thị trường vốn xanh, tuy nhiên, VPR luôn cập nhật và quan tâm đến các thông tin mới nhất về hoạt động này. Công ty cam kết tích cực tham gia khi có hướng dẫn cụ thể từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nhằm đóng góp vào sự phát triển bền vững của thị trường chứng khoán Việt Nam và mang lại giá trị tốt nhất cho các cổ đông của VPR.



PHẦN III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 01 Đánh giá kết quả hoạt động
sản xuất kinh doanh năm 2022**
- 02 Tình hình tài chính**
- 03 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức,
chính sách - quản lý**
- 04 Kế hoạch phát triển trong tương lai**
- 05 Báo cáo đánh giá liên quan đến
trách nhiệm về môi trường và xã hội**

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CHUNG

Năm 2022, bắt đầu bước vào giai đoạn khắc phục hậu quả kinh tế do đại dịch Covid 19 và từng bước khôi phục ổn định, phát triển bền vững các hoạt động kinh doanh trên nhiều lĩnh vực.

Trước tình hình đó, dưới sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã đoàn kết cố gắng vượt qua khó khăn để thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Kết thúc năm 2022, Công ty ghi nhận được những kết quả như sau:

Tổng doanh thu năm 2022 thực hiện đạt 41.022 triệu đồng, tương ứng đạt 94,3% so với kế hoạch năm 2022, và bằng 103,4% so với thực hiện năm 2021. Tổng lợi nhuận trước thuế là 8.390 triệu đồng tương ứng tỷ lệ 279,6% so với kế hoạch 2022 được giao, và giảm 44,35% so với thực hiện năm 2021.

Trong năm qua, hoạt động sản xuất kinh doanh của VINAPRINT có những thuận lợi và khó khăn chủ yếu như sau:

- Về quản trị: HĐQT của VPR là những cán bộ có trình độ quản lý kinh tế, chuyên môn cao. Toàn thể HĐQT luôn quan tâm sâu sắc và hỗ trợ các cơ quan chức năng của Công ty.
- Nguồn nhân lực: Công ty sở hữu một đội ngũ nhân sự với kinh nghiệm và chuyên môn đáp ứng tốt yêu cầu công việc trong giai đoạn phát triển mới. Công tác đào tạo nhân sự được duy trì liên tục để nâng cao năng lực và đáp ứng được nhu cầu của công việc.
- Định hướng phát triển: Định hướng chuyển đổi lĩnh vực hoạt động kinh doanh của VPR phù hợp với xu hướng chuyển đổi số và mua sắm trực tuyến đang ngày càng phổ biến, điều này tạo ra nhu cầu tăng về kho bãi và logistics.
- Điều kiện hạ tầng: Hạ tầng của VPR đã được cải tạo và nâng cấp, đảm bảo tiện ích cho các doanh nghiệp thuê văn phòng và lưu kho.
- Thị trường: Sự phát triển của các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu đô thị mới tạo nhu cầu tăng về các dịch vụ lưu kho, văn phòng cho thuê.

Thuận lợi

Khó khăn

- Vì mới gia nhập thị trường bất động sản nên Công ty chưa có nhiều kinh nghiệm trong việc phát triển sản phẩm bất động sản khu công nghiệp. Đồng thời quỹ đất hiện nay của Công ty chưa nhiều, thủ tục phê duyệt các dự án đầu tư của Công ty có thể mất thời gian khá lâu.
- Giải phóng mặt bằng và các quy định về quy hoạch còn gặp nhiều thách thức, điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng mở rộng quy mô kinh doanh của Công ty.
- Việc xây dựng hệ thống phần mềm, các bộ quy chuẩn kho hồ sơ VinaDataSafe trong lĩnh vực Logistics của Công ty còn gặp nhiều khó khăn do đây là hoạt động kinh doanh còn mới.
- Việc tìm kiếm và tiếp cận khách hàng trong lĩnh vực cho thuê kho lưu trữ hồ sơ của Công ty gặp nhiều khó khăn.
- Trong năm, chi phí đi thuê kho vận giao nhận tăng ảnh hưởng tới chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.



TÌNH HÌNH TÀI SẢN

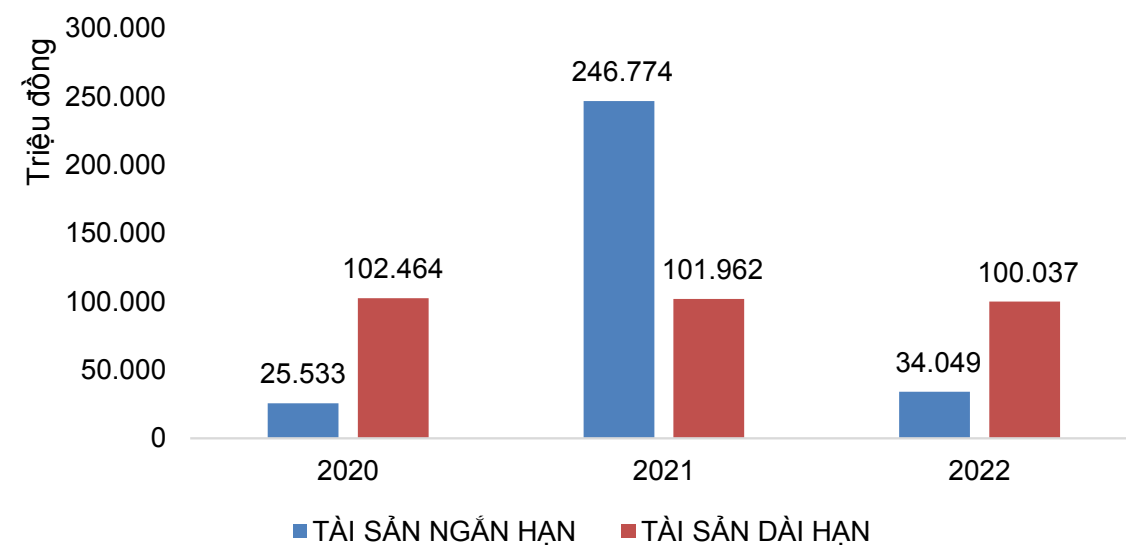
Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	Tỷ trọng năm 2021	31/12/2022	Tỷ trọng năm 2022	%2022/2021
Tài sản ngắn hạn	246.774	70,76%	34.049	25,39%	13,80%
Tài sản dài hạn	101.962	29,24%	100.037	74,61%	98,11%
Tổng tài sản	348.736	100,00%	134.086	100%	38,45%

VPR đã ghi nhận một sự thay đổi đáng kể trong cơ cấu tài sản trong năm 2022. Tổng tài sản của Công ty giảm 61,55% so với cùng kỳ năm trước. Trong năm 2021, tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng tài sản, chiếm 70,76%. Nhưng đến cuối năm 2022, tỷ trọng này giảm xuống còn 25,39% tổng tài sản, đạt 34.049 triệu đồng, giảm 86,20% so với thời điểm cuối năm trước. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ việc thu hồi các khoản ký quỹ đặt mua chứng khoán, khiến khoản phải thu ngắn hạn giảm tới 288.471 triệu đồng

Tuy nhiên, tài sản dài hạn của VPR không có bất kỳ biến động đáng kể nào trong năm 2022. Việc ghi nhận giảm nhẹ chỉ 1,89%, xuống mức 100.037 triệu đồng cho thấy các tài sản quan trọng như hệ thống kho bãi và toàn cao ốc Vinabuilding cho thuê vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc mang lại hiệu quả kinh doanh ổn định cho Công ty.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN



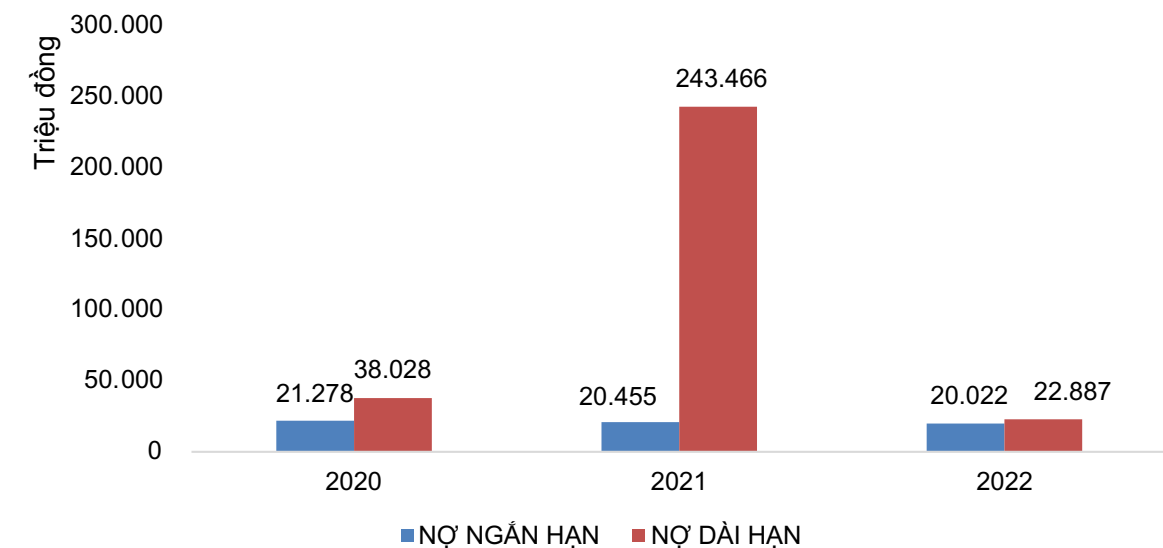
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	Tỷ trọng năm 2021	31/12/2022	Tỷ trọng năm 2022	%2022/2021
Nợ ngắn hạn	20.455	7,75%	20.022	46,66%	97,88%
Nợ dài hạn	243.466	92,25%	22.887	53,34%	9,40%
Tổng nợ phải trả	263.921	100%	42.909	100%	16,26%

Tại thời điểm cuối năm 2022, Công ty đã ghi nhận một sự giảm mạnh về tổng nợ phải trả, chỉ còn 42.909 triệu đồng so với 263.921 triệu đồng cuối năm 2021, giảm 83,74%. Sự thay đổi đáng chú ý nhất là các khoản nợ dài hạn đã giảm đến 99,58%. Các khoản vay dài hạn như vay cá nhân và trái phiếu phát sinh trong năm 2021 để thực hiện dự án đầu tư đã được Công ty mua lại trước hạn theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/NQ/HĐQT/VPR/2022 ngày 26 tháng 9 năm 2022. Việc này giúp cho Công ty giảm áp lực về chi phí lãi vay trong tương lai. Đồng thời, Công ty cũng đã đảm bảo khả năng tài chính để trả nợ đúng kỳ hạn. Trong năm, Công ty không ghi nhận bất kỳ khoản nợ quá hạn nào, đảm bảo Công ty có thể thanh toán các khoản nợ đúng hạn.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ



KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2022		Kế hoạch 2023		Tỷ lệ (%)	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu KH2023/ TH 2022	Lợi nhuận KH2023/ TH 2022
1	Kinh doanh kho vận giao nhận	14.994	929	15.700	900	105%	97%
2	Kinh doanh Tòa nhà Vina Building	24.430	11.518	24.800	10.000	102%	87%
3	Kinh doanh kho hồ sơ Bất động sản	1.587	-1.460	3.500	300	221%	-21%
3	Đầu tư tài chính	21.730	-2.260	-	-	-	-
4	Khác	11	-337	-	-	-	-
Tổng cộng		62.752	8.390	44.000	11.200	70%	133%

ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH MỤC TIÊU NĂM 2023

Cho thuê Cao ốc Vina Building

Duy trì tốt việc quản lý Hoạt động cho thuê Cao ốc Vina Building. Đây là mảng hoạt động mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty năm 2023.

Hoạt động cho thuê kho hàng tổng hợp

Tăng cường hệ thống kho bãi, đầu tư thêm kệ để tối ưu hóa diện tích cho thuê, hoàn thiện các quy trình quản lý khách hàng, kho hàng.

Áp dụng Hệ thống quản lý hàng hoá bằng phần mềm quản lý barcode; tăng cường công tác quảng cáo, tiết giảm chi phí, hoàn thiện chất lượng phục vụ nhập xuất hàng hoá.

Pháp lý nhà xưởng Phú Lâm

Hiện tại Công ty thuê đơn vị tư vấn làm thủ tục hoàn thiện hồ sơ Pháp lý nhà xưởng Phú Lâm tại Quận 6 với Sở TNMT để xin chuyển đổi sang kinh doanh dịch vụ, tuy nhiên Sở TNMT qua nhiều đợt kiểm tra vẫn chưa chấp thuận do không phù hợp quy hoạch của thành phố.

Trong thời gian tới Công ty kiến nghị tiến hành sửa chữa phần nhà xưởng cũ để khôi phục lại hoạt động kinh doanh tại Quận 6.

Hoạt động đầu tư tài chính

Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện sửa chữa phần nhà xưởng cũ để khôi phục lại hoạt động kinh doanh hiệu quả mang lại nguồn lợi nhuận cổ tức cho Công ty

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN : Không có

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

- Công ty luôn ý thức và chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường.
- Nâng cao ý thức tiết kiệm, chống lãng phí và bảo vệ môi trường đối với toàn thể cán bộ công nhân viên.
- Sử dụng tiết kiệm các nguồn tài nguyên thiên nhiên.
- Khuyến khích lao động, nhân viên của Công ty sử dụng sản phẩm thân thiện với môi trường, tái sử dụng trong quá trình kinh doanh.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

VPR cam kết cung cấp cho mỗi nhân viên một công việc phù hợp với năng lực và đảm bảo thu nhập và phúc lợi xứng đáng. Công ty đang nỗ lực để tạo ra môi trường làm việc ổn định và bền vững cho nhân viên, đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của họ và chăm sóc cho đời sống vật chất cũng như tinh thần của nhân viên.

Ngoài ra, Công ty cũng tập trung xây dựng chính sách chăm sóc nhân viên để giữ chân nhân viên tài năng. Tại Vinaprint, nhà tuyển dụng cung cấp thông tin chi tiết về quyền lợi cá nhân của nhân viên, bao gồm cả an toàn và sức khỏe trong quá trình làm việc. Công ty cũng đào tạo nhân viên về các vấn đề liên quan đến an toàn và sức khỏe để đảm bảo một môi trường làm việc an toàn và lành mạnh, tạo ra mối quan hệ bền vững và hài hòa trong công ty để tạo điều kiện phát triển cho tất cả nhân viên.

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

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ cho thuê kho bãi và cho thuê văn phòng, với sứ mệnh của mình, Vinaprint luôn nỗ lực để trở thành một công ty bền vững, có trách nhiệm với cộng đồng. Để đạt được mục tiêu này, Vinaprint đã và đang triển khai nhiều hoạt động trách nhiệm cộng đồng để góp phần cùng xã hội phát triển.

Trong suốt quá trình phát triển của mình, Vinaprint luôn giữ vững tôn chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh đi đôi với các dự án trách nhiệm cộng đồng. Điều này không chỉ giúp Vinaprint gây dựng được uy tín trong lòng khách hàng, mà còn tạo ra sự tin nhiệm từ cộng đồng và các đối tác kinh doanh.

Các hoạt động trách nhiệm cộng đồng của Vinaprint không chỉ hướng đến việc hỗ trợ cộng đồng địa phương, mà còn góp phần vào sự phát triển của đất nước, đồng thời trở thành một công ty có trách nhiệm xã hội.



PHẦN IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 01 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 02 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 03 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh của mình, VINAPRINT luôn đặt sự tin nhiệm của khách hàng và lòng tin của nhà đầu tư lên hàng đầu. Với mục tiêu đó, Hội đồng quản trị của Công ty luôn hoạt động hiệu quả và đưa ra các quyết định đúng đắn, kịp thời để giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức tổng cộng 10 cuộc họp với sự tham gia của tất cả các thành viên và ban hành nhiều Nghị quyết quan trọng về các vấn đề cần thiết cho sự phát triển của Công ty.

Bên cạnh đó, VINAPRINT cũng đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu đặt ra cho việc triển khai về hoạt động kinh doanh, các chính sách nhân sự, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Đội ngũ lao động của Công ty đã được đảm bảo đầy đủ các điều kiện về việc làm cũng như đời sống vật chất tinh thần. VINAPRINT đã nỗ lực xây dựng môi trường làm việc tốt nhất để cán bộ nhân viên có thể phát huy tối đa kỹ năng, kiến thức của bản thân, đảm bảo hoàn thành chức trách, nhiệm vụ được giao phó. Điều này giúp đảm bảo sự ổn định và phát triển của Công ty trong tương lai.

Ngoài ra, VINAPRINT cũng đã thực hiện đầy đủ các trách nhiệm, nghĩa vụ của mình đối với chất lượng môi trường và đóng góp tích cực cho cộng đồng và xã hội

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hội đồng quản trị (HĐQT) đánh giá rất cao sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch hoạt động kinh doanh, đưa ra những giải pháp hiệu quả để khắc phục những khó khăn và tận dụng cơ hội trong năm 2022.
- HĐQT đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ trong năm 2022 của Ban Tổng Giám đốc như sau:
 - Các nghị quyết của HĐQT đều được HĐQT ủy nhiệm cho Ban Tổng Giám đốc Công ty triển khai thực hiện và báo cáo HĐQT.
 - Công tác quản lý tài chính được thực hiện tốt, bảo đảm cân đối nguồn vốn phục vụ đầu tư phát triển kinh doanh.
 - Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ, thực hiện theo quy chế quản trị nội bộ, theo đúng điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.
 - Thực hiện công bố thông tin nghiêm túc và đúng quy định.
 - Tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý Nhà nước.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ◊ Tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và mở rộng tệp khách hàng bằng cách cải tiến hệ thống kho bãi và tăng khả năng cạnh tranh để mở rộng thị phần nội địa.
- ◊ Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ chi phí theo ngân sách đã phê duyệt, đảm bảo tình hình tài chính ổn định.
- ◊ Để đảm bảo hoạt động của Công ty dựa trên tinh thần thượng tôn pháp luật và tuân thủ Điều lệ và Quy chế về quản trị nội bộ, cuộc họp HĐQT sẽ được duy trì định kỳ và bất thường để giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.
- ◊ Không ngừng cải tiến hệ thống quản trị theo hướng hiện đại và tiên tiến, điều chỉnh linh hoạt chiến lược kinh doanh của Công ty để nâng cao chất lượng điều hành và giảm thiểu các chi phí phát sinh.
- ◊ Đầu tư vào công tác quản lý nhân sự, đào tạo và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ công nhân viên để góp phần thúc đẩy Công ty phát triển lâu dài và bền vững.
- ◊ Thực hiện các hoạt động tăng cường hiệu quả quản trị rủi ro trong hoạt động kinh doanh và kiểm soát tốt chi phí, đầu tư và sử dụng các bất động sản đầu tư để tối đa hóa giá trị và lợi nhuận của Công ty.
- ◊ Chỉ đạo và quản trị hoạt động để tiếp tục ổn định và phát triển, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã được đề ra trong Nghị quyết ĐHQĐ năm 2023.
- ◊ Hoàn thiện các hệ thống quy chế, quy trình nội bộ phù hợp với các quy định của Pháp luật.

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2023

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2022 (triệu đồng)	Kế hoạch 2023	
			Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng giảm so với năm 2022
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.029	44.000	7,24%
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	8.391	11.200	33,48%

Doanh thu bán hàng và
cung cấp dịch vụ đạt:

44.000 triệu đồng

11.200 triệu đồng
tổng lợi nhuận trước thuế





PHẦN V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 01 Hội đồng quản trị
- 02 Ban Kiểm soát
- 03 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP) (cá nhân)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Ông Lê Duy Hiệp	TV HĐQT	42.900	0,94%
3	Ông Võ Hoàng Giang	TV HĐQT	150.150	3,28%
4	Ông Bùi Minh Tuấn	TV HĐQT	323.855	7,08%
5	Ông Trần Xuân Ánh	TV HĐQT độc lập	0	0%

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ: Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Trong năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã nỗ lực triển khai các hoạt động theo quy định tại Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật hiện hành. Cụ thể, HĐQT đã tổ chức 10 cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản, với sự chuẩn bị kỹ lưỡng để đảm bảo rằng các nội dung được đưa ra sát với tình hình kinh tế xã hội, bao gồm giải pháp cho hoạt động kinh doanh, công tác quản trị và hỗ trợ nhân sự trong bối cảnh sau đại dịch, cũng như chiến lược thúc đẩy kinh doanh. Các nghị quyết hoặc quyết định được đưa ra trong các cuộc họp này đều được thành viên HĐQT thống nhất 100%, đảm bảo tính phù hợp với tình hình thị trường cũng như chủ trương chính sách của Nhà nước. Triển khai công tác Phát hành cổ phiếu tăng vốn theo Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2022.

CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	10	10/10
2	Ông Lê Duy Hiệp	TV HĐQT	10	10/10
3	Ông Võ Hoàng Giang	TV HĐQT	10	10/10
4	Ông Bùi Minh Tuấn	TV HĐQT	10	10/10
5	Ông Trần Xuân Ánh	TV HĐQT độc lập	10	10/10



NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	05/05/2022	-
2	Ông Lê Duy Hiệp	TV HĐQT	05/05/2022	-
3	Ông Võ Hoàng Giang	TV HĐQT	05/05/2022	-
4	Ông Bùi Minh Tuấn	TV HĐQT	05/05/2022	-
5	Ông Trần Xuân Ánh	TV HĐQT độc lập	05/05/2022	-



DANH SÁCH NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022:

Hội đồng quản trị đã tổ chức 10 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
01	01/NQ/HĐQT/VPR/2022	14/03/2022	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.	100%
02	02/NQ/HĐQT/VPR/2022	31/03/2022	1. Thông qua việc thông qua việc thực hiện tái đầu tư ngắn hạn; 2. Thông qua thay đổi logo và hệ thống nhận diện thương hiệu; 3. Duyệt một số nội dung tài liệu phục vụ cho cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty.	100%
03	03/NQ.HĐQT-VPR	05/05/2022	1. Thông qua bầu Chủ tịch HĐQT; 2. Thông qua mức sinh hoạt phí của Thành viên HĐQT, BKS và Thư Ký công ty; 3. Thông qua việc thay đổi chức vụ và phạm vi công việc đối với ông Hoàng Phong Giao; 4. Thông qua việc thay đổi chức vụ và phạm vi công việc đối với ông Nguyễn Ngọc Phụng; 5. Thông qua bổ nhiệm quyền Tổng Giám đốc.	100%
04	04/NQ/HĐQT/VPR/2022	20/06/2022	Thông qua việc thông qua việc vay vốn của tổ chức và cá nhân.	100%
05	05/NQ/HĐQT/VPR/2022	21/06/2021	Thông qua việc thông qua chủ trương thực hiện đầu tư vào doanh nghiệp logistics tiềm năng.	100%
06	06/NQ/HĐQT/VPR/2022	22/06/2022	Thông qua việc thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	100%
07	07/NQ/HĐQT/VPR/2022	22/06/2022	Thông qua việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty nộp UBCKNN.	100%
08	08/NQ/HĐQT/VPR/2022	04/08/2022	1. Thông qua việc miễn nhiệm Quyền Tổng Giám đốc Công ty; 2. Thông qua việc bổ nhiệm Quyền Tổng Giám đốc Công ty; 3. Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty; 4. Thông qua việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty.	100%

DANH SÁCH NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
09	09/NQ/HĐQT/VPR/2022	31/08/2022	1. Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành 457.598 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông hiện hữu. 2. Thông qua việc miễn nhiệm Ông Hoàng Phong Giao người đang giữ chức vụ Giám đốc Logistics hiện tại của Công ty	100%
10	10/NQ/HĐQT/VPR/2022	26/09/2022	Thông qua phương án mua lại trước hạn trái phiếu của Công ty Cổ phần Vinaprint phát hành ngày 24/12/2021.	100%
11	11/NQ/HĐQT/VPR/2022	29/09/2022	Thông qua việc duy trì số dư cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và đề xuất biện pháp bảo đảm mới.	100%
12	12/NQ/HĐQT/VPR/2022	22/11/2022	1. Thông qua phê duyệt logo mới của Công ty Cổ phần Vinaprint; 2. Thông qua việc thống nhất các nội dung để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; 3. Thông qua việc triển khai lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.	100%



HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Ông Trần Xuân Ánh - một thành viên độc lập trong Hội đồng quản trị, đã tham dự đầy đủ tất cả các cuộc họp và thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ của mình, đóng góp tích cực trong việc giám sát và điều hành hoạt động của Công ty theo đúng định hướng phát triển. Với sự hiểu biết và kinh nghiệm của mình, ông đã đưa ra những ý kiến có chuyên môn và phản ánh tinh thần độc lập.

Kết quả đánh giá của Thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đã được tổ chức đúng quy trình và thực hiện đầy đủ theo Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty. Hội đồng quản trị đã thường xuyên xem xét và đánh giá các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh Công ty trong các cuộc họp định kỳ, và các Nghị quyết được đưa ra đều tuân thủ các quy định pháp luật.
- Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt nhiệm vụ giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc, và đã có sự phối hợp tốt với Ban Tổng Giám đốc để đưa ra các quyết định và chính sách phù hợp, kịp thời và đúng đắn, nhằm hoàn thành kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty như sau: Không có

Trong năm 2022, các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty như sau: Không có



THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU BKS Tính tại ngày 06/01/2023

(theo DSCĐ chốt 12/12/2022)

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP) (cá nhân)	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Lê Thị Tường Vy	Trưởng BKS	0	0%	
2	Huỳnh Thị Phương Linh	TV BKS	0	0%	Miễn nhiệm 06/01/2023
3	Nguyễn Thị Thái Nhi	TV BKS	0	0%	
4	Lê Thanh Tình	TV BKS	0	0%	Bổ nhiệm 06/01/2023

RÀ SOÁT DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2022

Tính tại ngày 06/01/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	
				Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Lê Thị Tường Vy	Trưởng BKS	Cử nhân Kế toán – Tài chính	05/05/2022	-
2	Huỳnh Thị Phương Linh	TV BKS	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh		06/01/2023
3	Nguyễn Thị Thái Nhi	TV BKS	Cử nhân Luật kinh tế	05/05/2022	-
4	Lê Thanh Tình	TV BKS	Cử nhân Kế toán	06/01/2023	



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm

Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông:

- Ban kiểm soát đã tổ chức kiểm tra, rà soát chi tiết hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty.
- Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật.
- Giám sát việc tuân thủ điều lệ Công ty và quy định của pháp luật trong các Nghị quyết của HĐQT và Quyết định của Ban điều hành Công ty.
- Kiểm soát công tác phát hành cổ phiếu, trái phiếu huy động vốn của Công ty.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Ban kiểm soát đã được mời và cử đại diện tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT trong năm và đóng góp ý kiến về tình hình kinh doanh, định hướng phát triển của Công ty.
- Thường xuyên duy trì việc trao đổi, đánh giá tình hình hoạt động của Công ty với Ban điều hành.

CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Lê Thị Tường Vy	Trưởng BKS	02/02	100%	
02	Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên BKS	01/01	50%	Nộp Đơn xin từ nhiệm tháng 09/2022
03	Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	02/02	100%	

Nội dung và kết quả của các cuộc họp

Ban kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung
01	01/BB-BKS-VPR	01/04/2022	Thực hiện các công tác báo cáo kiểm soát năm 2021
02	02/BB-BKS-VPR	12/12/2022	Thực hiện các công tác báo cáo kiểm soát trong năm 2022


LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thù lao và phụ cấp	Cộng thu nhập
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	-	93.333.336	93.333.336
2	Võ Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	-	66.666.660	66.666.660
3	Lê Duy Hiệp	Thành viên HĐQT	-	66.666.660	66.666.660
4	Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	68.966.660	68.966.660
5	Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	-	66.666.660	66.666.660
BAN KIỂM SOÁT					
1	Lê Thị Tường Vy	Trưởng BKS	-	66.666.660	66.666.660
2	Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên BKS	-	39.999.996	39.999.996
3	Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	-	39.999.996	39.999.996
BAN GIÁM ĐỐC					
1	Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc	-	2.600.000	2.600.000
2	Ông Hoàng Phong Giao	Giám đốc Logistic (đã miễn nhiệm)	203.977.270	13.511.364	217.488.634
3	Ông Nguyễn Ngọc Phụng	Phó Giám đốc Logistics	214.363.636	68.330.000	282.693.636
KẾ TOÁN TRƯỞNG					
1	Từ Quang Nhật	Kế toán trưởng	374.774.112	43.050.000	417.824.112
Tổng cộng			793.115.018	636.457.992	1.429.573.010

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ: không có.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

LƯƠNG, THƯỜNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Năm 2021

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thù lao và phụ cấp	Cộng thu nhập
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	-	53.333.280	53.333.280
2	Võ Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	-	39.999.960	39.999.960
3	Lê Duy Hiệp	Thành viên HĐQT	-	39.999.960	39.999.960
4	Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	39.999.960	39.999.960
5	Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	-	29.999.970	29.999.970
6	Hoàng Phong Giao	Thành viên HĐQT	-	9.999.990	9.999.990
BAN KIỂM SOÁT					
1	Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên BKS	-	29.999.970	29.999.970
2	Trương Nguyễn Thiên Kim	Trưởng Ban (đã miễn nhiệm)	-	9.999.990	9.999.990
3	Lê Thị Tường Vy	Trưởng BKS	-	33.333.360	33.333.360
4	Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	-	25.000.020	25.000.020
5	Trần Thị Thanh Tâm	Thành viên (đã miễn nhiệm)	-	8.333.340	8.333.340
BAN GIÁM ĐỐC					
1	Ông Hoàng Phong Giao	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	292.708.334	113.948.323	406.656.657
2	Ông Nguyễn Ngọc Phụng	Phó Giám đốc	212.400.000	103.700.000	316.100.000
3	Nguyễn Kim Hậu	Phó Giám đốc	75.913.040	36.867.207	112.780.247
KẾ TOÁN TRƯỞNG					
1	Từ Quang Nhật	Kế toán trưởng	155.750.000	28.250.000	184.000.000
2	Đoàn Thị Phương Linh	Kế toán trưởng (đã miễn nhiệm)	85.272.730	33.737.232	119.009.962
Tổng cộng			822.044.104	636.502.562	1.458.546.666

GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN KHÁC

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Cổ đông chiếm 41,74% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na	Cổ đông chiếm 6,53% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	Cổ đông chiếm 15,81% vốn điều lệ
Ông Bùi Minh Tuấn	Cổ đông chiếm 7,08% vốn điều, thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Transimex	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinafreight	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

GIAO DỊCH VỚI CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT VÀ CÁC CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN VỚI CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021
BÀ NGUYỄN KIM HẬU – QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC		
Lãi vay phải trả	3.604.383.562	96.438.356
Mua trái phiếu	-	40.000.000.000
Thanh toán trái phiếu	40.000.000.000	-

CÔNG NỢ VỚI CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT VÀ CÁC CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN VỚI CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021
BÀ NGUYỄN KIM HẬU – QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC		
Lãi vay phải trả	-	96.438.356
Trái phiếu phải trả	-	40.000.000.000
Tổng cộng	-	40.096.438.356

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN KHÁC

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021
CÔNG TY TNHH MTV BẤT ĐỘNG SẢN TRANSIMEX		
Phí quản lý tòa nhà Vina Building	2.210.713.320	2.210.713.320
Đặt cọc thuê văn phòng	662.987.900	-
Các khoản thu hộ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	21.877.125.880	21.164.477.382
Các khoản thu hộ liên quan đến tiền điện phải thu các khách hàng khác	1.793.218.357	1.668.155.711
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI THIÊN HẢI		
Phí thuê văn phòng	368.836.368	368.836.368
Chi phí điện, nước, gửi xe	47.290.682	46.626.993
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NEW ASIA		
Chi phí lãi vay trái phiếu	3.604.383.562	96.438.356
Mua trái phiếu	-	40.000.000.000
Thanh toán trái phiếu	40.000.000.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VI NA		
Chi phí lãi vay	-	119.671.233
CÔNG TY CỔ PHẦN VINAFREIGHT		
Phí thuê kho	1.080.000.000	1.053.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TRANSIMEX LOGISTICS		
Phí vận chuyển	16.800.000	-



PHẦN VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 01 Ý kiến kiểm toán viên
- 02 Báo cáo tài chính đã kiểm toán

AJU	1,822	12,349,000
EJK	3,680	238,681,000
HPL	1,062	85,678,000
KEE	485	8,369,000
NAH	8,569	189,301,000
QOP	6,602	102,698,000
TIK	890	24,697,000
WIG	6,280	76,002,000
AHD	2,436	57,610,000

Số: 1.0638/23/TC-AC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
 CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaprint (sau đây gọi tắt là "Vạn phòng"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaprint tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
 CÔNG TY
 TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
 KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
A & C
 NGUYỄN CHÍ ĐÔNG

Thành viên Ban Giám đốc
 Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1
 Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023



Hồ Thị Kim Phi
 Kiểm toán viên
 Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3136-2020-008-1

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		34.048.959.973	246.774.455.143
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.486.860.322	3.327.590.183
1. Tiền	111		1.486.860.322	3.327.590.183
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.062.310.000	375.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	10.255.932.225	375.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(3.193.622.225)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.646.303.842	242.117.587.524
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.665.714.053	6.594.621.097
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.236.576.425	915.521.105
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	4.797.547.166	234.673.375.426
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(53.533.802)	(65.930.104)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		9.660.569	333.753.217
1. Hàng tồn kho	141	V.7	68.881.659	420.270.088
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(59.221.090)	(86.516.871)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		843.825.240	620.524.219
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	765.862.668	542.561.647
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		77.962.572	77.962.572
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		100.036.781.919	101.961.681.028
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.337.575.680	1.337.575.680
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.337.575.680	1.337.575.680
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.774.145.235	5.512.078.671
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4.774.145.235	5.512.078.671
- Nguyên giá	222		8.003.431.514	8.003.431.514
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.229.286.279)	(2.491.352.843)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	90.311.352.694	94.383.727.522
- Nguyên giá	231		108.215.772.383	108.215.772.383
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.904.419.689)	(13.832.044.861)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		830.101.568	232.039.818
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	830.101.568	232.039.818
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.783.606.742	496.259.337
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	449.816.728	487.974.405
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	2.333.790.014	8.284.932
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		134.085.741.892	348.736.136.171

313
ÔNG
Ở P
AP

T.P

149
NG
HIỆM
IN V
&
T.P

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		42.909.366.990	263.921.224.701
I. Nợ ngắn hạn	310		20.022.210.559	20.455.112.287
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.307.244.235	2.505.600.965
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.593.039	6.303.581
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.770.383.414	1.873.549.976
4. Phải trả người lao động	314		411.252.635	537.020.622
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	24.758.476	559.101.475
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	2.566.162.964	2.572.994.287
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a, c	2.523.980.409	5.115.572.249
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a, c	8.400.000.000	6.500.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	1.011.835.387	784.969.132
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		22.887.156.431	243.466.112.414
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b, c	5.287.156.431	2.344.779.081
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b, c	17.600.000.000	241.121.333.333
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

157-C
TY
IN
INT
CHIN

15-C
Y
DUH
TUV
17
10

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		91.176.374.902	84.814.911.470
I. Vốn chủ sở hữu	410		91.176.374.902	84.814.911.470
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20a	45.759.850.000	45.759.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.759.850.000	45.759.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.20a	316.041.106	316.041.106
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20a	45.100.483.796	38.739.020.364
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		38.497.154.109	38.739.020.364
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		6.603.329.687	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		134.085.741.892	348.736.136.171

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Thị Yến Nhi
Người lập

Từ Quang Nhật
Kế toán trưởng

Bùi Tuấn Ngọc
Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	41.028.770.342	39.673.895.771
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.030.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		41.021.740.342	39.673.895.771
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	24.609.691.355	24.609.418.810
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.412.048.987	15.064.476.961
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	21.730.339.330	10.232.265.686
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.320.952.007	3.464.464.003
Trong đó: chi phí lãi vay	23		22.243.094.522	3.425.129.109
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	178.480.000	208.469.127
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.833.404.950	3.230.666.548
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.809.551.360	18.393.142.969
11. Thu nhập khác	31		117.078.272	621.923.565
12. Chi phí khác	32		536.043.596	98.639.098
13. Lợi nhuận khác	40		(418.965.324)	523.284.467
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.390.586.036	18.916.427.436
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	4.112.761.431	2.792.010.439
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(2.325.505.082)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.603.329.687	16.124.416.997
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7a, b	1.443	3.524
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7a, b	1.443	3.524

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Thị Yến Nhi
Người lập

Từ Quang Nhật
Kế toán trưởng

Bùi Tuấn Ngọc
Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.390.586.036	18.916.427.436
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10	4.810.308.264	4.561.651.976
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 7	3.166.326.444	(9.848.936)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(21.583.265.980)	(226.995.722)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	22.243.094.522	3.425.129.109
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.027.049.286	26.666.363.863
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		228.518.950.349	(230.165.906.271)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		351.388.429	1.122.352.802
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.940.762	(4.110.879.032)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(185.143.344)	157.947.314
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(9.880.932.225)	5.015.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.15, VI.4	(22.734.930.138)	(2.949.409.493)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(2.362.590.543)	(1.574.386.897)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.19	69.000.000	70.867.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(84.000.000)	(39.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		210.721.732.576	(205.807.050.714)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.11	(598.061.750)	(4.575.727.266)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a, VI.3	21.535.599.313	226.995.722
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		20.937.537.563	(4.348.731.544)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18a	14.970.000.000	216.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18a, b	(237.470.000.000)	(9.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(222.500.000.000)	207.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		9.159.270.139	(3.155.782.258)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.327.590.183	6.483.372.441
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	12.486.860.322	3.327.590.183

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

 Nguyễn Thị Yến Nhi Người lập	 Từ Quang Nhật Kế toán trưởng	 Bùi Tuấn Ngọc Chủ tịch HĐQT
--	--	---

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- Hình thức sở hữu vốn**
Công ty Cổ phần Vinaprint (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh**
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh**
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.
- Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 14 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 16 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
- Tiền và các khoản tương đương tiền**
Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.
- Các khoản đầu tư tài chính**
Chứng khoán kinh doanh
Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.
Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.
Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:
 - Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
 - Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:
 - Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
 - Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
 - Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tồn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	09 - 35
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Quyền sử dụng đất	41,5
Nhà	10 - 40

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu và trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn).

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

15. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	159.146	9.654.428
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.486.701.176	3.317.935.755
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	11.000.000.000	-
Cộng	12.486.860.322	3.327.590.183

2. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Á Châu	375.000.000	-	-	375.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	7.245.669.000	4.490.850.000	2.754.819.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)	2.414.751.825	2.068.000.000	346.751.825	-	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	213.392.150	123.420.000	89.972.150	-	-	-
Công ty Cổ phần Lương thực Thực phẩm Colusa-Miliket	7.119.250	5.040.000	2.079.250	-	-	-
Cộng	10.255.932.225	6.687.310.000	3.193.622.225	375.000.000	-	-

Tình hình biến động dự phòng cho chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng	3.193.622.225	-
Số cuối năm	3.193.622.225	-

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>5.232.568.031</i>	<i>4.634.179.714</i>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	5.232.568.031	4.620.429.714
Công ty Cổ phần Transimex	-	13.750.000
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>1.433.146.022</i>	<i>1.960.441.383</i>
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Hai Sáu Sáu	262.479.756	258.600.002
Công ty TNHH Thiên Hỷ	156.376.212	156.376.212
Các khách hàng khác	1.014.290.054	1.545.465.169
Cộng	6.665.714.053	6.594.621.097

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cứu Long	162.000.000	162.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Thuần Vy	168.000.000	168.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Xanh	-	263.147.170
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia	1.543.310.289	-
Các nhà cung cấp khác	363.266.136	322.373.935
Cộng	2.236.576.425	915.521.105

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	147.089.929	-	224.592.179	-
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	63.916.667	-	16.250.000	-
Các khoản đặt cọc mua chứng khoán ⁽ⁱ⁾	-	-	234.146.233.496	-
Các khoản ký quỹ mua chứng khoán ⁽ⁱⁱ⁾	4.270.955.467	-	3.626.255	-
Các khoản ký quỹ khác	263.479.747	-	263.666.201	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	52.105.356	-	19.007.295	-
Cộng	4.797.547.166	-	234.673.375.426	-

(i) Năm 2021 Công ty ký Hợp đồng đặt mua chứng khoán với Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư và Quản lý quỹ SAPIE và Công ty Cổ phần Đầu tư Đường Mặt Trời về việc các công ty này sẽ tìm kiếm cổ phiếu thuộc nhóm ngành logistics và chuyển nhượng lại cho Công ty. Khoản tiền đặt cọc 234.146.233.496 VND dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, được hình thành từ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ, nguồn vốn tự có và vốn vay bổ sung. Năm 2022, Công ty đã tất toán các khoản đặt cọc mua chứng khoán này do các bên không thể thống nhất về các nội dung của giao dịch và thu về một khoản lãi cọc với số tiền 21.463.404.736 VND (xem thuyết minh số VI.3).

(ii) Khoản ký quỹ tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI để mua, bán chứng khoán.

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký quỹ ⁽ⁱ⁾	1.337.575.680	-	1.337.575.680	-
Cộng	1.337.575.680	-	1.337.575.680	-

(i) Khoản ký quỹ đặt cọc thực hiện hợp đồng thuê kho xưởng giữa cho Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc trong thời hạn 10 năm theo Hợp đồng số 342/HĐTK-KDDV-2019 ký ngày 03 tháng 10 năm 2019 với diện tích thuê là 3.830,4 m² tại Khu Công Nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.

6. Nợ quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Sao Băng - Phải thu tiền bán hàng		-	-	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	185.619.500	173.223.198
Công ty TNHH Thiên Hỷ - Phải thu tiền bán hàng	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	156.376.212	156.376.212	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	156.376.212	156.376.212
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Thuần Vy - Trả trước cho người bán	Trên 3 năm	168.000.000	168.000.000	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	168.000.000	168.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cứu Long - Trả trước cho người bán	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	162.000.000	162.000.000	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	162.000.000	162.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		461.802.311	408.268.509		351.014.236	297.480.436
<i>Phải thu tiền bán hàng</i>	<i>Từ 1 năm đến dưới 2 năm</i>	<i>111.892.975</i>	<i>111.892.975</i>	<i>Từ 1 năm đến dưới 2 năm</i>	<i>110.621.980</i>	<i>109.246.980</i>
	<i>Từ 2 năm đến dưới 3 năm</i>	<i>12.356.000</i>	<i>10.981.000</i>	<i>Từ 2 năm đến dưới 3 năm</i>	<i>73.361.000</i>	<i>30.202.200</i>
	<i>Trên 3 năm</i>	<i>124.961.002</i>	<i>72.802.200</i>	<i>Trên 3 năm</i>	<i>9.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>Từ 6 tháng đến dưới 1 năm</i>	<i>54.561.078</i>	<i>54.561.078</i>	<i>Từ 6 tháng đến dưới 1 năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Từ 1 năm đến dưới 2 năm</i>	<i>439.160</i>	<i>439.160</i>	<i>Từ 1 năm đến dưới 2 năm</i>	<i>131.531.256</i>	<i>131.531.256</i>
	<i>Từ 2 năm đến dưới 3 năm</i>	<i>6.344.546</i>	<i>6.344.546</i>	<i>Từ 2 năm đến dưới 3 năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Trên 3 năm</i>	<i>124.747.550</i>	<i>124.747.550</i>	<i>Trên 3 năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu tiền tạm ứng</i>	<i>Trên 3 năm</i>	<i>26.500.000</i>	<i>26.500.000</i>	<i>Trên 3 năm</i>	<i>26.500.000</i>	<i>26.500.000</i>
Cộng		948.178.523	894.644.721		1.023.009.948	957.079.846

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	65.930.104	1.269.359.560
Hoàn nhập dự phòng	-	(9.848.936)
Xử lý xóa sổ	(12.396.302)	(1.193.580.520)
Số cuối năm	53.533.802	65.930.104

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	59.221.090	(59.221.090)	59.221.090	-
Thành phẩm	1.702.718	-	208.083.130	-
Hàng hóa	7.957.851	-	152.965.868	(86.516.871)
Cộng	68.881.659	(59.221.090)	420.270.088	(86.516.871)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	86.516.871	86.516.871
Hoàn nhập dự phòng	(27.295.781)	-
Số cuối năm	59.221.090	86.516.871

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm tài sản	137.565.115	157.984.646
Chi phí công cụ, dụng cụ	21.569.906	79.611.928
Chi phí sửa chữa	251.267.175	98.306.374
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	355.460.472	206.658.699
Cộng	765.862.668	542.561.647

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	12.991.953	38.953.716
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	12.620.287	92.888.452
Chi phí môi giới	104.327.975	242.530.741
Các chi phí trả trước dài hạn khác	319.876.513	113.601.496
Cộng	449.816.728	487.974.405

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	Nguyên giá			
Số đầu năm	1.523.436.384	5.295.238.948	1.184.756.182	8.003.431.514
Số cuối năm	1.523.436.384	5.295.238.948	1.184.756.182	8.003.431.514
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	311.253.000	255.909.091	567.162.091
Chờ thanh lý	-	-	-	-

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.137.369.594	773.739.885	580.243.364	2.491.352.843
Khấu hao trong năm	78.997.308	548.768.088	110.168.040	737.933.436
Số cuối năm	1.216.366.902	1.322.507.973	690.411.404	3.229.286.279
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	386.066.790	4.521.499.063	604.512.818	5.512.078.671
Số cuối năm	307.069.482	3.972.730.975	494.344.778	4.774.145.235
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	4.446.926.680	103.768.845.703	108.215.772.383
Số cuối năm	4.446.926.680	103.768.845.703	108.215.772.383
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.553.665.790	12.278.379.071	13.832.044.861
Khấu hao trong năm	107.157.708	3.965.217.120	4.072.374.828
Số cuối năm	1.660.823.498	16.243.596.191	17.904.419.689
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.893.260.890	91.490.466.632	94.383.727.522
Số cuối năm	2.786.103.182	87.525.249.512	90.311.352.694

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Công ty hiện đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà xưởng tại lô B16 Khu công nghiệp Hiệp Phước	14.301.173.584	4.614.996.833	9.686.176.751
Quyền sử dụng đất tại lô B16 Khu công nghiệp Hiệp Phước	4.446.926.680	1.660.823.498	2.786.103.182
Cao ốc Vina Building tại 131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	89.467.672.119	11.628.599.358	77.839.072.761
Cộng	108.215.772.383	17.904.419.689	90.311.352.694

Bất động sản đầu tư Cao ốc VinaBuilding tại 131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 17, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 77.839.072.761VND đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.18b).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
Công trình dự án Phú Lâm	200.000.000	-	200.000.000
Công trình điện mặt trời tại tòa nhà VinaBuilding	-	598.061.750	598.061.750
Công trình khác	32.039.818	-	32.039.818
Cộng	232.039.818	598.061.750	830.101.568

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ:			
Các chi phí phải trả	8.284.932	(3.333.237)	4.951.695
Chi phí lãi vay không được trừ ⁽⁶⁾	-	2.328.838.319	2.328.838.319
Cộng	8.284.932	2.325.505.082	2.333.790.014

⁽⁶⁾ Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập là 20%.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	580.316.769	542.515.922
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	405.297.442	405.297.442
Công ty Cổ phần Vinafreight	97.200.000	99.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	77.819.327	38.218.480
Phải trả các nhà cung cấp khác	726.927.466	1.963.085.043
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	-	924.000.000
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	553.115.335	512.462.335
Công ty Cổ phần Thực phẩm Nông sản Xuất khẩu Sài Gòn	-	229.719.070
Các nhà cung cấp khác	173.812.131	296.903.638
Cộng	1.307.244.235	2.505.600.965

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	105.582.589	2.463.045.746	(2.323.996.924)	244.631.411
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.451.101.593	4.112.761.431	(2.362.590.543)	3.201.272.481
Thuế thu nhập cá nhân	94.034.567	936.558.307	(928.944.579)	101.648.295
Tiền thuê đất	221.831.227	1.334.795.851	(1.334.795.851)	221.831.227
Các loại thuế khác	1.000.000	363.693.030	(363.693.030)	1.000.000
Cộng	1.873.549.976	9.210.854.365	(7.314.020.927)	3.770.383.414

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Năm trước	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.390.586.036	18.916.427.436
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Chi phí lãi vay không được trừ ⁽⁶⁾	11.644.191.593	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.088.131.002	968.803.454
- Các khoản điều chỉnh giảm	(559.101.475)	(16.116.000)
Thu nhập tính thuế	20.563.807.156	19.869.114.890
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	4.112.761.431	3.973.822.978
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm^(6a)	-	(1.181.812.539)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.334.354
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.112.761.431	2.792.010.439

⁽⁶⁾ Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

^(6a) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2021 theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch Covid-19.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
- Số 131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	1.394.904 VND/m ²
- Số 449/2-2A Hùng Vương, Phường 12, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh	173.107 VND/m ²

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	192.876.712
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia - chi phí lãi vay phải trả	-	96.438.356
Bà Nguyễn Kim Hậu - chi phí lãi vay phải trả	-	96.438.356
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	24.758.476	462.663.119
Chi phí lãi vay phải trả	-	298.958.904
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	24.758.476	67.265.859
Cộng	24.758.476	559.101.475

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan) - doanh thu cho thuê văn phòng	2.566.162.964	2.560.994.287
Các khoản doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác - doanh thu cho thuê kho	-	12.000.000
Cộng	2.566.162.964	2.572.994.287

17. Phải trả khác
17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	577.007.206	3.756.315.600
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex - phải trả tiền nhận đặt cọc thuê văn phòng	577.007.206	3.756.315.600
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.946.973.203	1.359.256.649
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	22.190.000	7.968.000
Các khoản bảo hiểm phải trả	19.674.517	19.674.517
Các khoản đặt cọc thuê kho ngắn hạn khác	1.689.513.260	1.114.724.260
Cổ tức phải trả	84.209.900	97.129.900
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	131.385.526	119.759.972
Cộng	2.523.980.409	5.115.572.249

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan) - phải trả tiền nhận đặt cọc thuê văn phòng	4.928.405.450	1.527.575.100
Các khoản đặt cọc thuê kho dài hạn khác	358.750.981	817.203.981
Cộng	5.287.156.431	2.344.779.081

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay
18a. Vay ngắn hạn

Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.18b).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số tiền vay phát sinh trong năm		Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
	Số đầu năm	Số cuối năm			
Vay các cá nhân	-	14.970.000.000	-	(14.970.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	6.500.000.000	-	8.400.000.000	(6.500.000.000)	8.400.000.000
Cộng	6.500.000.000	14.970.000.000	8.400.000.000	(21.470.000.000)	8.400.000.000

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱ⁾	17.600.000.000	26.000.000.000
Vay dài hạn cá nhân ⁽ⁱⁱ⁾	-	16.000.000.000
Trái phiếu thường phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia (là bên liên quan) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	39.824.266.667
Mệnh giá trái phiếu	-	40.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	-	(175.733.333)
Trái phiếu thường phải trả Bà Nguyễn Kim Hậu (là bên liên quan) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	39.824.266.667
Mệnh giá trái phiếu	-	40.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	-	(175.733.333)
Trái phiếu thường phải trả các cá nhân khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	119.472.799.999
Mệnh giá trái phiếu	-	120.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	-	(527.200.001)
Cộng	17.600.000.000	241.121.333.333

⁽ⁱ⁾ Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để đầu tư dự án xây dựng Cao ốc Văn phòng Vina Building tại địa chỉ 131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 1, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn là 8,4%/năm trong 2 năm đầu kể từ ngày giải ngân lần đầu và bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng với biên độ 3%/năm cho các năm tiếp theo, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản vay này được thế chấp bằng toàn bộ quyền sử dụng đất, công trình nhà xưởng trên đất tại Cao ốc văn phòng Vina Building tại địa chỉ số 131, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 1, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.10).

(ii) Khoản vay Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương để thực hiện các dự án đầu tư của Công ty theo Hợp đồng số 01/HHDV/VPR/2021 với tổng số tiền vay là 16.000.000.000 VND, thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày nhận tiền vay, số tiền vay theo từng lần giải ngân cụ thể, lãi suất vay bằng 11%/năm trong năm đầu và bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,0%/năm kể từ năm thứ 2 cho đến ngày đáo hạn. Tiền lãi sẽ thanh toán định kỳ 06 tháng/lần, tiền lãi sẽ được tính giảm dần cho Bên B tại thời điểm còn dư nợ vay. Công ty đã tất toán toàn bộ khoản vay này sớm hơn dự kiến.

(iii) Trái phiếu phát hành để đầu tư tài chính vào các công ty thuộc lĩnh vực logistics, bất động sản khu công nghiệp, cảng biển theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ/DHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2021 thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ/DHĐCĐ ngày 15 tháng 12 năm 2021 thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2021 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ. Thông tin về trái phiếu phát hành như sau:

- Loại trái phiếu : Trái phiếu thường không có quyền chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo
- Mệnh giá : 100.000.000 VND/trái phiếu
- Giá bán : Bằng mệnh giá trái phiếu
- Tổng số lượng trái phiếu phát hành : 2.000 trái phiếu
- Tổng giá trị trái phiếu phát hành : 200.000.000.000 VND
- Kỳ hạn trái phiếu : 36 tháng kể từ ngày phát hành
- Lãi suất trái phiếu : 11%/năm
- Kỳ tính lãi : 6 tháng/lần

Chi tiết nhà đầu tư trái phiếu như sau:

	Giá trị tại ngày 31/12/2021	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu thường phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia (là bên liên quan)	39.824.266.667		
Mệnh giá trái phiếu	40.000.000.000	11%/năm	36 tháng
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	(175.733.333)		
Trái phiếu thường phải trả Bà Nguyễn Kim Hậu (là bên liên quan)	39.824.266.667		
Mệnh giá trái phiếu	40.000.000.000	11%/năm	36 tháng
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	(175.733.333)		
Trái phiếu thường phải trả các cá nhân khác	119.472.799.999		
Mệnh giá trái phiếu	120.000.000.000	11%/năm	36 tháng
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	(527.200.001)		
Cộng	199.121.333.333		

Trong năm Công ty đã mua lại các trái phiếu này trước hạn theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/NQ/HĐQT/VPR/2022 ngày 26 tháng 9 năm 2022.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
Số cuối năm			
Vay dài hạn ngân hàng	26.000.000.000	8.400.000.000	17.600.000.000
Cộng	26.000.000.000	8.400.000.000	17.600.000.000

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	32.500.000.000	6.500.000.000	26.000.000.000
Vay dài hạn cá nhân	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Trái phiếu thường	199.121.333.333	-	199.121.333.333
Cộng	247.621.333.333	6.500.000.000	241.121.333.333

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngân hàng	26.000.000.000	(8.400.000.000)	-	-	17.600.000.000
Vay cá nhân	16.000.000.000	-	-	(16.000.000.000)	-
Trái phiếu thường	199.121.333.333	-	878.666.667	(200.000.000.000)	-
Cộng	241.121.333.333	(8.400.000.000)	878.666.667	(216.000.000.000)	17.600.000.000

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận (i)	Tăng khác (ii)	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	574.969.132	241.866.255	69.000.000	(84.000.000)	801.835.387
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	210.000.000	-	-	-	210.000.000
Cộng	784.969.132	241.866.255	69.000.000	(84.000.000)	1.011.835.387

(i) Trong năm, Công ty đã trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 05 tháng 5 năm 2022 với số tiền 241.866.255 VND.

(ii) Thu tiền từ quỹ khen thưởng, phúc lợi Công ty cho công đoàn mượn để thành lập quỹ hỗ trợ đoàn viên khó khăn.

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	45.759.850.000	316.041.106	22.614.603.367	68.690.494.473
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	16.124.416.997	16.124.416.997
Số dư cuối năm trước	45.759.850.000	316.041.106	38.739.020.364	84.814.911.470
Số dư đầu năm nay	45.759.850.000	316.041.106	38.739.020.364	84.814.911.470
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	6.603.329.687	6.603.329.687
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	(241.866.255)	(241.866.255)
Số dư cuối năm nay	45.759.850.000	316.041.106	45.100.483.796	91.176.374.902

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	19.098.220.000	19.098.220.000
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	7.233.000.000	7.233.000.000
Ông Bùi Minh Tuấn	3.238.550.000	3.238.550.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na	2.990.130.000	2.990.130.000
Cổ đông tổ chức, cá nhân khác	13.199.950.000	13.199.950.000
Cộng	45.759.850.000	45.759.850.000

20c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.575.985	4.575.985
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.575.985	4.575.985
- Cổ phiếu phổ thông	4.575.985	4.575.985
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.575.985	4.575.985
- Cổ phiếu phổ thông	4.575.985	4.575.985
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 5 năm 2022 với số tiền 241.866.255 VND.

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán
21a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	6.457.298.534	6.262.450.320
Trên 1 năm đến 5 năm	8.855.966.515	7.297.180.800
Trên 5 năm	35.423.866.061	31.013.018.400
Cộng	50.737.131.110	44.572.649.520

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 793,6 m² đất tại 131 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh với giá thuê là 1.394.904 VND/m²/năm theo Thông báo số 9005/TB-CC/TPHCH ngày 08 tháng 6 năm 2022. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 50 năm, đến ngày 30 tháng 11 năm 2057.
- Tổng số tiền thuê 3.830,4 m² đất tại Nhà xưởng 1,2 + Lô A40/II và Lô A41/II, đường số 2D Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, với giá thuê là 116.400 VND/m²/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 10 năm tính từ tháng 12 năm 2020.

21b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền của Công ty bao gồm 84,35 USD (số đầu năm là 90,95 USD).

21c. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quảng cáo Hà Nội	492.813.260	492.813.260
Công ty Cổ phần Văn hóa Á Châu	113.360.000	113.360.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sao Băng	103.119.500	-
Các khách hàng khác	587.407.260	587.407.260
Cộng	1.296.700.020	1.193.580.520

Các khoản công nợ trên được xử lý xóa sổ do không có khả năng thu hồi.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ
1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán vật tư, thành phẩm, hàng hóa	111.800.500	906.358.290
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽⁰⁾	40.916.969.842	38.767.537.481
Cộng	41.028.770.342	39.673.895.771

(0) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	40.916.969.842	38.767.537.481
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(4.072.374.828)	(4.072.374.828)
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(20.468.383.629)	(19.416.052.995)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	16.376.211.385	15.279.109.658

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex		
Cung cấp dịch vụ cho thuê	732.637.946	610.800.000
Công ty Cổ phần Transimex		
Doanh thu bán thành phẩm	-	12.500.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	-	70.735.274

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của vật tư, thành phẩm, hàng hóa	96.228.679	1.120.990.987
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	24.540.758.457	23.488.427.823
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(27.295.781)	-
Cộng	24.609.691.355	24.609.418.810

CỔ ĐÔNG VINAPRINT

CỔ ĐÔNG VINAPRINT

CỔ ĐÔNG VINAPRINT

CỔ ĐÔNG VINAPRINT

3. Doanh thu tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	114.311.244	226.995.722
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.550.000	-
Lãi bán chứng khoán	147.073.350	10.005.269.964
Lãi thanh lý hợp đồng đặt mua chứng khoán ⁽⁶⁾	21.463.404.736	-
Cộng	21.730.339.330	10.232.265.686

⁽⁶⁾ Khoản lãi cọc thu được do tất toán hợp đồng đặt mua chứng khoán (xem thuyết minh số V.5a).

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	22.243.094.522	3.425.129.109
Chi phí lãi vay ngân hàng	2.490.054.796	2.933.293.493
Chi phí lãi vay cá nhân	1.731.121.917	9.643.836
Chi phí lãi vay liên quan đến trái phiếu	18.021.917.809	482.191.780
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	3.193.622.225	-
Chi phí tài chính khác	884.235.260	39.334.894
Cộng	26.320.952.007	3.464.464.003

5. Chi phí bán hàng

Chi phí hoa hồng môi giới	178.480.000	208.469.127
Cộng	178.480.000	208.469.127

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.498.694.942	1.919.090.524
Chi phí đồ dùng văn phòng	26.526.046	10.228.065
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	31.492.628
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(9.848.938)
Chi phí thuê văn phòng	408.560.464	415.463.361
Chi phí mua ngoài	183.989.868	212.155.023
Các chi phí khác	710.633.630	652.085.885
Cộng	2.833.404.950	3.230.666.548

7. Lãi trên cổ phiếu
7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.603.329.687	16.124.416.997
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	6.603.329.687	16.124.416.997
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	4.575.985	4.575.985
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.443	3.524

7b. Thông tin khác

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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ	93.927.389	26.693.520
Chi phí nhân công	4.084.108.992	4.605.360.424
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.810.308.264	4.561.651.976
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.860.569.644	13.776.971.659
Chi phí khác	2.703.729.118	3.648.658.215
Cộng	27.552.643.407	26.619.335.794

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC
1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	23.347.621.030	14.771.587.506
Trên 1 năm đến 5 năm	28.667.654.019	18.489.039.174
Trên 5 năm	4.672.684.967	6.992.952.933
Cộng	56.687.960.016	40.253.579.614

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty chỉ phát sinh các giao dịch với Bà Nguyễn Kim Hậu – Quyền Tổng Giám đốc như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lãi vay phải trả	3.604.383.562	96.438.356
Mua trái phiếu	-	40.000.000.000
Thanh toán trái phiếu	40.000.000.000	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty chỉ có công nợ với Bà Nguyễn Kim Hậu – Quyền Tổng Giám đốc như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	-	96.438.356
Trái phiếu phải trả	-	40.000.000.000
Cộng	-	40.096.438.356

15/10/2022

15/10/2022

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao và phụ cấp	Cộng thu nhập
Năm nay				
<i>Hội đồng quản trị</i>				
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	-	93.333.336	93.333.336
Ông Võ Hoàng Giang	Thành viên	-	66.666.660	66.666.660
Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên	-	66.666.660	66.666.660
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	-	68.966.660	68.966.660
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	-	66.666.660	66.666.660
<i>Ban kiểm soát</i>				
Bà Lê Thị Tường Vy	Trưởng Ban	-	66.666.660	66.666.660
Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên	-	39.999.996	39.999.996
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	-	39.999.996	39.999.996
<i>Ban Giám đốc</i>				
Bà Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc	-	2.600.000	2.600.000
Ông Hoàng Phong Giao	Giám đốc Logistic (đã miễn nhiệm)	203.977.270	13.511.364	217.488.634
Ông Nguyễn Ngọc Phụng	Phó Giám đốc Logistics	214.363.636	68.330.000	282.693.636
<i>Kế toán trưởng</i>				
Ông Từ Quang Nhật	Kế toán trưởng	374.774.112	43.050.000	417.824.112
Cộng		793.115.018	636.457.992	1.429.573.010
Năm trước				
<i>Hội đồng quản trị</i>				
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	-	53.333.280	53.333.280
Ông Võ Hoàng Giang	Thành viên	-	39.999.960	39.999.960
Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên	-	39.999.960	39.999.960
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	-	39.999.960	39.999.960
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	-	29.999.970	29.999.970
Ông Hoàng Phong Giao	Thành viên	-	9.999.990	9.999.990
<i>Ban kiểm soát</i>				
Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Trưởng Ban	-	29.999.970	29.999.970
Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	Trưởng Ban (đã miễn nhiệm)	-	9.999.990	9.999.990
Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên	-	33.333.360	33.333.360
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	-	25.000.020	25.000.020
Bà Trần Thị Thanh Tâm	Thành viên (đã miễn nhiệm)	-	8.333.340	8.333.340
<i>Ban Giám đốc</i>				
Ông Hoàng Phong Giao	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	292.708.334	113.948.323	406.656.657
Ông Nguyễn Ngọc Phụng	Phó Giám đốc	212.400.000	103.700.000	316.100.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Phó Giám đốc	75.913.040	36.867.207	112.780.247
<i>Kế toán trưởng</i>				
Ông Từ Quang Nhật	Kế toán trưởng	155.750.000	28.250.000	184.000.000
Bà Đoàn Thị Phương Linh	Kế toán trưởng (đã miễn nhiệm)	85.272.730	33.737.232	119.009.962
Cộng		822.044.104	636.502.562	1.458.546.666

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Cổ đông chiếm 41,74% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na	Cổ đông chiếm 6,53% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	Cổ đông chiếm 15,81% vốn điều lệ
Ông Bùi Minh Tuấn	Cổ đông chiếm 7,08% vốn điều lệ, thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Transimex	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinafreight	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch khác phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</i>		
Phí quản lý tòa nhà Vina Building	2.210.713.320	2.210.713.320
Đặt cọc thuê văn phòng	662.987.900	-
Các khoản thu hộ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	21.877.125.880	21.164.477.382
Các khoản thu hộ liên quan đến tiền điện phải thu các khách hàng khác	1.793.218.357	1.668.155.711
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</i>		
Phí thuê văn phòng	368.836.368	368.836.368
Chi phí điện, nước, gửi xe	47.290.682	46.626.993
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</i>		
Chi phí lãi vay trái phiếu	3.604.383.562	96.438.356
Mua trái phiếu	-	40.000.000.000
Thanh toán trái phiếu	40.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na</i>		
Chi phí lãi vay	-	119.671.233
<i>Công ty Cổ phần Vinafreight</i>		
Phí thuê kho	1.080.000.000	1.053.000.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i>		
Phí vận chuyển	16.800.000	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

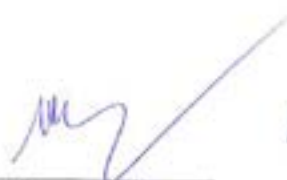
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.13, V.15, V.17a, V.17b và V.18b.


Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.



3. Thông tin về bộ phận
Công ty chỉ kinh doanh bất động sản: chuyển nhượng, thanh lý, cho thuê bất động sản của Công ty, đi thuê kho bãi và cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023


Nguyễn Thị Yến Nhi
Người lập


Từ Quang Nhật
Kế toán trưởng


Bùi Tuấn Ngọc
Chủ tịch HĐQT



VINAPRINT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

TP. HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2023
XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


BUI TUAN NGOC



VINAPRINT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT



Lầu 2, Số 56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh



(028) 3820 0526



www.vinaprintcorp.com.vn