

CÔNG TY CỔ PHẦN SÁCH VIỆT NAM

Số: 14/SAVINA/CV/2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----oOo-----

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Sách Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Sách Việt Nam:

- Mã chứng khoán: VNB

- Địa chỉ: Số 44 phố Tràng Tiền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

- Điện thoại liên hệ: (024) 3.9348790 Fax: (024) 3.9341591

- Email:

- Website: <https://www.savina.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán năm 2022

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



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

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2023 tại đường dẫn: <https://savina.com.vn/bao-cao-tai-chinh>

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC kiểm toán năm 2022
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST



CÔNG TY CỔ PHẦN SÁCH VIỆT NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **15/SAVINA/CV/2023**

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC kiểm toán năm 2022

Hà Nội, ngày **27** tháng 03 năm 2023

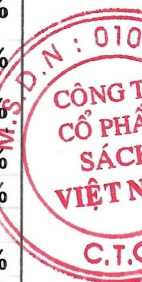
Kính gửi:

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Sách Việt Nam
- Mã chứng khoán : VNB
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 44 Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội
- Điện thoại: (024) 3.9348790 Fax: (024) 3.9341591
- Người thực hiện công bố thông tin: Cao Tiên Bình
- Loại thông tin công bố: Định kỳ
- Nội dung của thông tin công bố:

- Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước: Xem Bản giải trình biến động Kết quả Kinh doanh Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2022 dưới đây:

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	Tỷ lệ %
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.704.478.162	23.142.939.662	10.561.538.500	46%
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu				
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>33.704.478.162</b>	<b>23.142.939.662</b>	<b>10.561.538.500</b>	<b>46%</b>
11	4. Giá vốn hàng bán	19.921.022.394	14.772.731.499	5.148.290.895	35%
20	<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>13.783.455.768</b>	<b>8.370.208.163</b>	<b>5.413.247.605</b>	<b>65%</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	62.722.506.569	55.817.485.178	6.905.021.391	12%
22	7. Chi phí tài chính	34.789.065	24.136.496	10.652.569	44%
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay				
25	8. Chi phí bán hàng	6.342.570.679	6.056.285.794	286.284.885	5%
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.216.292.678	20.104.269.131	112.023.547	1%
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>49.912.309.915</b>	<b>38.003.001.920</b>	<b>11.909.307.995</b>	<b>31%</b>
31	11. Thu nhập khác	136.190.978	107.152.803	29.038.075	27%
32	12. Chi phí khác	3.882.052		3.882.052	
40	<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>132.308.926</b>	<b>107.152.803</b>	<b>25.156.123</b>	<b>23%</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50.044.618.841</b>	<b>38.110.154.723</b>	<b>11.934.464.118</b>	<b>31%</b>
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.043.016.987	5.365.939.758	4.677.077.229	87%
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>40.001.601.854</b>	<b>32.744.214.965</b>	<b>7.257.386.889</b>	<b>22%</b>



**Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:**

Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế năm 2022 là: 40.002 triệu đồng, tăng 22% so với cùng kỳ năm 2021. Nguyên nhân do:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 10.562 triệu đồng, giá vốn tăng 5.148 triệu đồng nên lợi nhuận gộp tăng 5.413 triệu đồng, tương đương tăng 65%.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 6.905 triệu đồng, tương đương tăng 12%.
- Chi phí tài chính tăng 11 triệu đồng, tương đương tăng 44%.
- Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 398 triệu đồng, tương đương tăng 2%.
- Chi phí thuế TNDN tăng 4.677 triệu đồng, tương đương tăng 87%.

8. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ BCTC: <http://www.savina.com.vn>

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

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT

  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**  
**NGƯỜI ĐƯỢC UQCBTT**  
**CAO TIẾN BÌNH**



# **Công ty Cổ phần Sách Việt Nam**

Báo cáo tài chính

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



# Công ty Cổ phần Sách Việt Nam

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 34

2-6  
TY  
H  
YC  
NA  
HÁP  
VỘI  
1-1

# Công ty Cổ phần Sách Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Sách Việt Nam (“Công ty”), tiền thân là một Doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Quyết định số 3944/TC - QĐ ngày 19 tháng 12 năm 1997 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa – Thông tin (nay là Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch). Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100109829 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 12 năm 2010, Công ty chuyển đổi từ Tổng Công ty Sách Việt Nam thành Công ty TNHH Một thành viên Sách Việt Nam. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 27 tháng 4 năm 2016, Công ty chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 3 được cấp ngày 23 tháng 5 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh và phát hành sách.

Công ty có trụ sở chính tại số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Thăng Long	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Tuấn	Thành viên
Bà Trần Thanh Mai	Thành viên
Ông Vũ Quyết Thắng	Thành viên
Ông Trần Lê Phương	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Hồng Mai	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lan Anh	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Cao Tiến Bình	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Cao Tiến Bình, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Sách Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sách Việt Nam (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Cao Tiến Bình  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023



Số tham chiếu: 6452193/E-22965238

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Sách Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sách Việt Nam (“Công ty”) được lập ngày 23 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1



Lê Thị Thu  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5606-2020-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>953.676.921.394</b>	<b>903.661.274.509</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>13.359.870.235</b>	<b>993.081.581</b>
111	1. Tiền		4.859.870.235	993.081.581
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.500.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>131.500.000.000</b>	<b>148.500.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		131.500.000.000	148.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>801.350.487.792</b>	<b>747.340.472.787</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.865.876.506	1.822.222.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		123.999.999	413.333.333
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	770.000.000.000	550.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	29.404.515.129	195.139.620.539
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(43.903.842)	(34.703.842)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.438.293.342</b>	<b>6.810.203.237</b>
141	1. Hàng tồn kho		9.090.614.512	8.101.722.702
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.652.321.170)	(1.291.519.465)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>28.270.025</b>	<b>17.516.904</b>
153	1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		28.270.025	17.516.904
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>23.004.504.161</b>	<b>24.081.805.281</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>135.000.000</b>	<b>135.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	135.000.000	135.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.902.919.936</b>	<b>5.471.193.814</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.902.919.936	5.471.193.814
222	Nguyên giá		18.310.069.546	21.195.260.896
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.407.149.610)	(15.724.067.082)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	Nguyên giá		231.467.000	231.467.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(231.467.000)	(231.467.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>8.321.511.349</b>	<b>7.765.663.047</b>
231	1. Nguyên giá		33.453.922.441	30.568.731.091
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(25.132.411.092)	(22.803.068.044)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>4.322.500.000</b>	<b>4.322.500.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	4.322.500.000	4.322.500.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>322.572.876</b>	<b>387.448.420</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		322.572.876	387.448.420
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>976.681.425.555</b>	<b>927.743.079.790</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.275.684.926</b>	<b>9.338.941.015</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>17.797.684.926</b>	<b>8.414.941.015</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	5.997.110.917	4.429.698.864
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		11.384.189	18.468.884
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	8.688.414.524	2.224.620.133
314	4. Phải trả người lao động		1.221.166.389	461.212.641
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		135.500.000	262.762.500
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	1.003.668.907	945.077.993
319	7. Phải trả ngắn hạn khác		740.440.000	73.100.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>478.000.000</b>	<b>924.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		478.000.000	924.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>958.405.740.629</b>	<b>918.404.138.775</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>958.405.740.629</b>	<b>918.404.138.775</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		679.099.600.000	679.099.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		679.099.600.000	679.099.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.821.151.584	71.821.151.584
415	3. Cổ phiếu quỹ		(160.500.000)	(160.500.000)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		207.645.489.045	167.643.887.191
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		167.643.887.191	134.899.672.226
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		40.001.601.854	32.744.214.965
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>976.681.425.555</b>	<b>927.743.079.790</b>

Nguyễn Thị Minh  
Người lập

Đặng Xuân Ánh  
Kế toán trưởng

Cao Tiến Bình  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	33.704.478.162	23.142.939.662
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	33.704.478.162	23.142.939.662
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(19.921.022.394)	(14.772.731.499)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.783.455.768	8.370.208.163
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	62.722.506.569	55.817.485.178
22	7. Chi phí tài chính		(34.789.065)	(24.136.496)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	21	(6.342.570.679)	(6.056.285.794)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(20.216.292.678)	(20.104.269.131)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		49.912.309.915	38.003.001.920
31	11. Thu nhập khác		136.190.978	107.152.803
32	12. Chi phí khác		(3.882.052)	-
40	13. Lợi nhuận khác		132.308.926	107.152.803
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50.044.618.841	38.110.154.723
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	(10.043.016.987)	(5.365.939.758)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		40.001.601.854	32.744.214.965
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	589	482
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	589	482

Nguyễn Thị Minh  
Người lập

Đặng Xuân Ánh  
Kế toán trưởng



Cao Tiến Bình  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>50.044.618.841</b>	<b>38.110.154.723</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11, 12	1.012.425.576	1.463.086.342
03	Các khoản dự phòng	6, 9	370.001.705	296.862.654
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(62.699.108.229)	(55.780.838.155)
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(11.272.062.107)</b>	<b>(15.910.734.436)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		230.757.563	1.140.361.031
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(988.891.810)	888.271.455
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.443.587.449	(2.970.189.601)
12	Giảm chi phí trả trước		64.875.544	59.557.701
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(3.549.860.525)	(5.591.807.639)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(13.071.593.886)</b>	<b>(22.384.541.489)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(562.946.000.000)	(217.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		359.946.000.000	232.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		228.438.382.540	6.688.473.772
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>25.438.382.540</b>	<b>21.688.473.772</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		12.366.788.654	(696.067.717)
60	Tiền đầu năm		993.081.581	1.689.149.298
70	Tiền cuối năm	4	13.359.870.235	993.081.581



Nguyễn Thị Minh  
Người lập

Đặng Xuân Ánh  
Kế toán trưởng



Cao Tiên Bình  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Sách Việt Nam (“Công ty”), tiền thân là một Doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Quyết định số 3944/TC - QĐ ngày 19 tháng 12 năm 1997 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa – Thông tin (nay là Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch). Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100109829 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 12 năm 2010, Công ty chuyển đổi từ Tổng Công ty Sách Việt Nam thành Công ty TNHH Một thành viên Sách Việt Nam. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 27 tháng 4 năm 2016, Công ty chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 3 được cấp ngày 23 tháng 5 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh và phát hành sách.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 54 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 59 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là hình thức kế toán trên máy tính.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

- |            |   |                                                                                                                                                                                 |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hàng hóa   | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.                                                                                                                               |
| Thành phẩm | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	26 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 19 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	26 – 39 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 19 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

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

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

#### 3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị năm của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 tới 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 nộp 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.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

#### 3.16 *Lãi trên cổ phiếu*

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.17 *Thông tin theo bộ phận*

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh sách và cho thuê bất động sản đầu tư. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động do Công ty chỉ hoạt động trong một khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

#### 3.18 *Các bên liên quan*

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



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

**4. TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	95.529.124	32.220.768
Tiền gửi ngân hàng	4.764.341.111	960.860.813
Các khoản tương đương tiền (*)	8.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.359.870.235</b>	<b>993.081.581</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng thương mại bằng VND, có kỳ hạn không quá ba tháng, hưởng lãi suất 5%/năm đến 6%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng thương mại bằng VND có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,9%/năm đến 5,8%/năm).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ bán hàng hóa	1.341.146.195	386.375.405
<i>Công Ty TNHH Kinh Doanh Và Dịch Vụ</i>		
<i>Thương Mại Tổng Hợp Đức Minh</i>	613.915.000	-
<i>Công ty TNHH dịch vụ và đầu tư thương mại</i>		
<i>Ngọc Linh</i>	357.800.000	-
<i>Hiệu sách Thuật</i>	182.771.710	-
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	186.659.485	386.375.405
Phải thu từ dịch vụ cho thuê	524.730.311	1.435.847.352
<i>Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam</i>	494.063.644	741.095.466
<i>Chi nhánh Công ty Cổ phần Dịch vụ Cà Phê</i>		
<i>Cao Nguyên</i>	-	331.515.000
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	30.666.667	363.236.886
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.865.876.506</b>	<b>1.822.222.757</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(43.903.842)	(34.703.842)
Trong đó:		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	1.371.812.862	1.081.127.291
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 24)</i>	494.063.644	741.095.466

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khách hàng khó đòi:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	34.703.842	15.333.334
- Trích lập dự phòng trong năm	9.200.000	19.370.508
Số dư cuối năm	<b>43.903.842</b>	<b>34.703.842</b>

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Bao gồm các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay với kỳ hạn gốc từ 9 - 12 tháng, hưởng lãi suất từ 9 - 10%/năm và được đảm bảo bằng phần vốn góp của chủ sở hữu của bên đi vay. Gốc và lãi của các khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào tháng 7 năm 2023.

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu lãi cho vay (*)	27.108.219.180	-	193.479.452.055	-
Phải thu lãi tiền gửi	1.999.077.048	-	1.648.868.484	-
Phải thu ngắn hạn khác	297.218.901	-	11.300.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.404.515.129</b>	<b>-</b>	<b>195.139.620.539</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>29.118.096.228</i>	<i>-</i>	<i>195.136.320.539</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	<i>286.418.901</i>	<i>-</i>	<i>3.300.000</i>	<i>-</i>
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu dài hạn khác	135.000.000	-	135.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.000.000</b>	<b>-</b>	<b>135.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản lãi phải thu phát sinh từ khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay (Thuyết minh số 7) và sẽ được thu hồi cùng gốc vay khi đáo hạn.

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Hàng hóa	5.165.332.821	(1.652.321.170)	5.198.459.469	(1.291.519.465)
Thành phẩm	3.889.747.864	-	2.838.786.699	-
Hàng ký gửi	35.533.827	-	64.476.534	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.090.614.512</b>	<b>(1.652.321.170)</b>	<b>8.101.722.702</b>	<b>(1.291.519.465)</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	1.291.519.465	1.014.027.319
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	385.940.253	294.002.318
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(25.138.548)	(16.510.172)
Số cuối năm	<u>1.652.321.170</u>	<u>1.291.519.465</u>

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	17.117.521.633	913.524.181	3.164.215.082	21.195.260.896
- Chuyển sang Bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 12)	(2.885.191.350)	-	-	(2.885.191.350)
Số cuối năm	<u>14.232.330.283</u>	<u>913.524.181</u>	<u>3.164.215.082</u>	<u>18.310.069.546</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>4.623.012.364</i>	<i>913.524.181</i>	<i>3.119.015.082</i>	<i>8.655.551.627</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	11.671.941.161	913.524.181	3.138.601.740	15.724.067.082
- Khấu hao trong năm	319.425.744	-	9.039.996	328.465.740
- Chuyển sang Bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 12)	(1.645.383.212)	-	-	(1.645.383.212)
Số cuối năm	<u>10.345.983.693</u>	<u>913.524.181</u>	<u>3.147.641.736</u>	<u>14.407.149.610</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>5.445.580.472</u>	<u>-</u>	<u>25.613.342</u>	<u>5.471.193.814</u>
Số cuối năm	<u>3.886.346.590</u>	<u>-</u>	<u>16.573.346</u>	<u>3.902.919.936</u>

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND  
Phần mềm máy tính

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	231.467.000
Số cuối năm	<u>231.467.000</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm	231.467.000
- Hao mòn trong năm	-
Số cuối năm	<u>231.467.000</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	27.247.468.212	3.321.262.879	30.568.731.091
- Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 10)	<u>2.885.191.350</u>	-	<u>2.885.191.350</u>
Số cuối năm	<u>30.132.659.562</u>	<u>3.321.262.879</u>	<u>33.453.922.441</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	9.557.024.754	-	9.557.024.754
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	19.481.805.165	3.321.262.879	22.803.068.044
- Khấu hao trong năm	683.959.836	-	683.959.836
- Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 10)	<u>1.645.383.212</u>	-	<u>1.645.383.212</u>
Số cuối năm	<u>21.811.148.213</u>	<u>3.321.262.879</u>	<u>25.132.411.092</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>7.765.663.047</u>	-	<u>7.765.663.047</u>
Số cuối năm	<u>8.321.511.349</u>	-	<u>8.321.511.349</u>

Bất động sản đầu tư bao gồm một phần các tòa nhà tại số 44 Phố Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm; số 22B Phố Hai Bà Trưng, Quận Hoàn Kiếm; Kho Bãi Chám tại Huyện Đông Anh và số 2 Đường Chùa Hà, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội đang được Công ty sử dụng để cho thuê.

Công ty không có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do không có thị trường giao dịch cho các bất động sản này.

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

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 22A Hai Bà Trưng (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

(\*) Đây là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án bất động sản tại khu đất số 22A Phố Hai Bà Trưng, Phường Tráng Tiên, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (*)
Đầu tư vào công ty liên kết	4.322.500.000	-	4.322.500.000	4.322.500.000	-	4.322.500.000
	<b>4.322.500.000</b>	<b>-</b>	<b>4.322.500.000</b>	<b>4.322.500.000</b>	<b>-</b>	<b>4.322.500.000</b>

(\*) Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu này chưa được niêm yết và giao dịch trên thị trường chứng khoán.

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	27,76	27,76	27,76	27,76

Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104209630 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 10 năm 2009. Công ty này sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 4 được cấp ngày 9 tháng 8 năm 2019. Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam có tổng số vốn điều lệ là 14,5 tỷ VND. Hoạt động chính của công ty này là in ấn. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 22B, Phố Hai Bà Trưng, Phường Tráng Tiên, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán	5.942.030.917	5.942.030.917	4.429.698.864	4.429.698.864
- Công ty TNHH Kinh Doanh và Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Đức Minh	666.390.169	666.390.169	-	-
- Nhà xuất bản Kim Đồng	262.875.392	262.875.392	159.775.987	159.775.987
- Phải trả đối tượng khác	5.012.765.356	5.012.765.356	4.269.922.877	4.269.922.877
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 24)	55.080.000	55.080.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.997.110.917</b>	<b>5.997.110.917</b>	<b>4.429.698.864</b>	<b>4.429.698.864</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.162.153.723	10.043.016.987	(3.549.860.525)	8.655.310.185
Thuế thu nhập cá nhân	21.449.582	150.390.713	(138.735.956)	33.104.339
Thuế giá trị gia tăng	41.016.828	993.494.251	(1.062.781.104)	-
Thuế khác	-	307.762.187	(307.762.187)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.224.620.133</b>	<b>11.494.664.138</b>	<b>(5.059.139.772)</b>	<b>8.688.414.524</b>

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê nhà và cho thuê đất	1.003.668.907	945.077.993
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.003.668.907</b>	<b>945.077.993</b>

## Công ty Cổ phần Sách Việt Nam

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

#### 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

##### 18.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Số đầu năm	Lợi nhuận trong năm	Số cuối năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước</b>									
Số đầu năm	679.099.600.000	71.821.151.584		-	-	(160.500.000)	134.899.672.226	885.659.923.810	
- Lợi nhuận trong năm	-	-		-	-	-	32.744.214.965	32.744.214.965	
Số cuối năm	679.099.600.000	71.821.151.584		-	-	(160.500.000)	167.643.887.191	918.404.138.775	
<b>Năm nay</b>									
Số đầu năm	679.099.600.000	71.821.151.584		-	-	(160.500.000)	167.643.887.191	918.404.138.775	
- Lợi nhuận trong năm	-	-		-	-	-	40.001.601.854	40.001.601.854	
Số cuối năm	679.099.600.000	71.821.151.584		-	-	(160.500.000)	207.645.489.045	958.405.740.629	

##### 18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm				Số đầu năm				Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi		
Vốn cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	443.642.740.000	443.642.740.000	-	443.642.740.000	443.642.740.000	443.642.740.000	-	-	
Vốn cổ phần của Nhà nước	67.909.960.000	67.909.960.000	-	67.909.960.000	67.909.960.000	67.909.960.000	-	-	
Vốn cổ phần của các cổ đông khác	167.546.900.000	167.546.900.000	-	167.546.900.000	167.546.900.000	167.546.900.000	-	-	
Thặng dư vốn cổ phần	71.821.151.584	71.821.151.584	-	71.821.151.584	71.821.151.584	71.821.151.584	-	-	
Cổ phiếu quỹ	(160.500.000)	(160.500.000)	-	(160.500.000)	(160.500.000)	(160.500.000)	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>750.760.251.584</b>	<b>750.760.251.584</b>	<b>-</b>	<b>750.760.251.584</b>	<b>750.760.251.584</b>	<b>750.760.251.584</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	679.099.600.000	679.099.600.000
Số cuối năm	679.099.600.000	679.099.600.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**18.4 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành và đã bán ra công chúng</b>	<b>67.909.960</b>	<b>67.909.960</b>
Cổ phiếu phổ thông	67.909.960	67.909.960
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	15.000	15.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang được lưu hành</b>	<b>67.894.960</b>	<b>67.894.960</b>
Cổ phiếu phổ thông	67.894.960	67.894.960
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>33.704.478.162</b>	<b>23.142.939.662</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ bán hàng hóa	19.678.012.087	12.554.421.291
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	14.026.466.075	10.588.518.371
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>33.704.478.162</b>	<b>23.142.939.662</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	30.469.941.955	20.253.461.015
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 24)	3.234.536.207	2.889.478.647



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

**19. DOANH THU (tiếp theo)**

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	53.960.273.975	49.500.000.001
Lãi tiền gửi	5.997.988.254	5.987.013.154
Lãi từ khoản bán trái phiếu	2.459.096.000	-
Cổ tức	281.750.000	293.825.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	23.398.340	36.647.023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.722.506.569</b>	<b>55.817.485.178</b>

**19.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	14.026.466.075	10.588.518.371
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.318.637.875	5.231.854.946

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	14.602.384.519	9.540.876.553
Giá vốn của dịch vụ cho thuê	5.318.637.875	5.231.854.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.921.022.394</b>	<b>14.772.731.499</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nhân viên	5.770.942.250	5.482.951.279
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	368.172.769	356.758.261
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	77.437.311	106.176.153
- Chi phí bán hàng khác	126.018.349	110.400.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.342.570.679</b>	<b>6.056.285.794</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.378.078.658	14.484.203.784
- Chi phí nhân viên	4.452.652.462	3.922.990.681
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	328.465.740	650.336.946
- Thuế, phí, lệ phí	693.649.869	750.526.903
- Chi phí đồ dùng văn phòng	187.809.225	162.130.724
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	175.636.724	134.080.093
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.216.292.678</b>	<b>20.104.269.131</b>

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

**22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí sản xuất thành phẩm để bán	3.924.147.887	1.820.395.511
Chi phí nhân công	10.223.594.712	9.405.941.960
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.012.425.576	1.463.086.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.380.929.466	19.260.067.595
Chi phí khác	1.260.551.478	1.263.313.974
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.801.649.119</b>	<b>33.212.805.382</b>

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**23.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**23.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.043.016.987	5.365.939.758
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.043.016.987</b>	<b>5.365.939.758</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50.044.618.841	38.110.154.723
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	10.008.923.768	7.622.030.945
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	90.443.219	102.362.281
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Cổ tức lợi nhuận được chia	(56.350.000)	(58.765.000)
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ	-	(2.299.688.468)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>10.043.016.987</b>	<b>5.365.939.758</b>

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	Công ty mẹ

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê nhà	2.829.783.096	2.829.783.096
		Tiền thuê nhà đã thu	3.211.413.686	3.705.477.330
		Chi phí in sách	1.206.800.000	382.507.810
		Tiền in sách đã trả	1.252.502.000	420.758.591

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

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

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Công ty cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận theo đàm phán hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả thương mại với các bên liên quan tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: không).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	Công ty liên kết	Phải thu tiền cho thuê nhà đất	494.063.644	741.095.466
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>494.063.644</b>	<b>741.095.466</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam	Công ty liên kết	Cổ tức được chia Phải thu khác	281.750.000 4.668.901	- 3.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>286.418.901</b>	<b>3.300.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</b>				
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	Công ty liên kết	Phải trả công in sách	55.080.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>55.080.000</b>	<b>-</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm như sau:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Trọng Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị/ Phó Tổng Giám đốc	469.635.034	478.782.243
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>469.635.034</b>	<b>478.782.243</b>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	180.608.970	182.430.980

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

**25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	40.001.601.854	32.744.214.965
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>40.001.601.854</b>	<b>32.744.214.965</b>
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>40.001.601.854</b>	<b>32.744.214.965</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	67.894.960	67.894.960
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>67.894.960</b>	<b>67.894.960</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	589	482
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	589	482

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

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

**26. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

Công ty chủ yếu hoạt động trong khu vực kinh doanh là lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:**

	Kinh doanh sách và bán lẻ khác	Cho thuê bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng/dịch vụ ra bên ngoài	19.678.012.087	14.026.466.075	-	33.704.478.162
Giá vốn các bộ phận	19.678.012.087	14.026.466.075	-	33.704.478.162
Kết quả	14.602.384.519	5.318.637.875	-	19.921.022.394
Lợi nhuận góp trước thuế của bộ phận	5.075.627.568	8.707.828.200	-	13.783.455.768
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)				36.261.163.073
Lợi nhuận trước thuế				50.044.618.841
Chi phí thuế TNDN				(10.043.016.987)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>40.001.601.854</b>
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	12.928.122.297	14.771.671.151	-	27.699.793.448
Tài sản không phân bổ (ii)				948.981.632.107
<b>Tổng tài sản</b>				<b>976.681.425.555</b>
Công nợ bộ phận	6.008.495.106	2.222.108.907	-	8.230.604.013
Công nợ không phân bổ (iii)				10.045.080.913
<b>Tổng công nợ</b>				<b>18.275.684.926</b>

Đơn vị tính: VND

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

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

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:**

	Kinh doanh sách	Cho thuê bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	12.554.421.291	10.588.518.371	-	23.142.939.662
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	12.554.421.291	10.588.518.371	-	23.142.939.662
Giá vốn các bộ phận	9.540.876.553	5.231.854.946	-	14.772.731.499
Kết quả				
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	3.013.544.738	5.356.663.425	-	8.370.208.163
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)				29.739.946.560
Lợi nhuận trước thuế				38.110.154.723
Chi phí thuế TNDN				(5.365.939.758)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>32.744.214.965</b>
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	13.216.105.789	15.166.806.557	-	28.382.912.346
Tài sản không phân bổ (ii)				899.360.167.444
<b>Tổng tài sản</b>				<b>927.743.079.790</b>
Công nợ bộ phận	4.448.167.748	1.942.177.993	-	6.390.345.741
Công nợ không phân bổ (iii)				2.948.595.274
<b>Tổng công nợ</b>				<b>9.338.941.015</b>

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thu nhập khác và chi phí khác;
- (ii) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn, thuế và các khoản phải thu Nhà nước, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn;
- (iii) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động và chi phí trích trước.

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

**27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

*Rủi ro liên quan đến các hợp đồng thuê đất và thuê nhà của Công ty*

Công ty hiện đang sử dụng các lô đất và tài sản trên đất tại 22A, 22B Hai Bà Trưng và 50A Hàng Bài, Thành phố Hà Nội làm cơ sở để kinh doanh và để cho thuê văn phòng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê nhà đất nêu trên đã hết hạn và Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để gia hạn các hợp đồng thuê đất này.

Ngoài ra, Công ty cũng được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch giao hai khu đất tại Kho Bãi Chám, Huyện Đông Anh và số 2 Dịch Vọng phố Chùa Hà, Thành phố Hà Nội để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa ký hợp đồng thuê đất với các cơ quan quản lý Nhà nước cho hai khu đất này.

Hàng năm, Công ty nộp tiền thuê đất và thuê nhà cho các khu đất trên theo các thông báo của Cục Thuế thành phố Hà Nội.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Nguyễn Thị Minh  
Người lập





Đặng Xuân Ánh  
Kế toán trưởng

Cao Tiến Bình  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023