

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009**

**I. Lịch sử hoạt động của Công ty**

1. Những sự kiện quan trọng:

1.1 Chuyển đổi sở hữu thành công ty cổ phần: Theo quyết định số 4735/QĐ-UB ngày 03/11/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tp. HCM về việc chuyển Công ty Thương mại Phú Nhuận thành Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận, đến ngày 01 tháng 07 năm 2004 Công ty chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh theo hình thức công ty cổ phần. Vốn điều lệ ban đầu là 9 tỷ đồng,

1.2 Niêm yết: ngày 17 tháng 10 năm 2008 Công ty chính thức trở thành Công ty đại chúng.

1.3 Các sự kiện:

\* Năm 2006 Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 9 tỷ lên 12 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh.

\* Năm 2008 Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 12 tỷ lên 24 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh và tái cấu trúc vốn.

\* Năm 2009 Công ty đã có kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 24 tỷ lên 36 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh và tái cấu trúc vốn

Đối tượng phát hành	: cổ đông hiện hữu
Loại chứng khoán	: cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đ/cổ phần.
Số lượng	: 1.200.000 cổ phần

2. Quá trình phát triển

2.1 Ngành, nghề kinh doanh:

- Mua bán hàng công nghệ phẩm, thực phẩm công nghệ, nông – lâm – thủy hải sản, tiểu thủ công nghiệp, chất đốt, vật liệu xây dựng; Rượu bia, thuốc lá và thực phẩm; kim khí điện máy, xe máy; vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng các loại và các loại hàng hóa khác.
- Kinh doanh ăn uống và các dịch vụ phục vụ khách hàng.
- Dịch vụ kho bãi. Đại lý ký gửi hàng hóa. Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng điện gia dụng, điện lạnh. Sản xuất và kinh doanh sản phẩm nhựa, may mặc (sản xuất tại khu công nghiệp). Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa trong nước, xuất nhập khẩu.
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, cửa hàng, quầy hàng. Dịch vụ nhà đất.
- Mua bán nguyên liệu hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thiết bị máy móc tin học.
- Sản xuất, mua bán, lắp ráp hàng điện tử (không sản xuất tại trụ sở).
- Kinh doanh nhà. Xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.
- Sản xuất và lắp ráp xe đạp, xe đạp điện (không sản xuất tại cơ sở).

- Kinh doanh khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở. Kinh doanh lẻ hành nội địa. Đào tạo ngoại ngữ, tin học. Dịch vụ massage (không hoạt động tại TP HCM).

2.2 Tình hình hoạt động: Lĩnh vực xuất khẩu: Cà phê, điều nhân, và dịch vụ nhà hàng là thế mạnh của Công ty trong nhiều năm qua và sắp tới Công ty sẽ đưa vào hoạt động nhà máy chế biến nầm rơm và trái cây các loại tại huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra Công ty còn có các hoạt động khác như nhập khẩu hóa chất các loại, hàng hóa tiêu dùng... Dịch vụ văn phòng, kho hàng...

### 3. Định hướng phát triển

3.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: Mở rộng kinh doanh dịch vụ, xuất khẩu và kinh doanh bất động sản.

3.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Phát triển mạng lưới dịch vụ trong nước.
- Đầu tư xuất khẩu nông sản.
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Liên doanh liên kết kinh tế.

## II. Báo cáo của Hội đồng quản trị

1/ Tình hình chung:

Năm 2009 là năm nhiều khó khăn, nhất là khi tình hình kinh tế thế giới đang có những chuyển biến xấu, ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam.

Kinh tế trong nước cũng bị ảnh hưởng khá nặng: siết chặt tín dụng, thị trường chứng khoán giảm sút, hoạt động xuất khẩu bị ách tắc do khách hàng trì hoãn hợp đồng, giảm giá, sức mua thị trường nội địa cũng giảm sút theo. Tuy nhiên, cũng có điểm tốt là chính phủ liên tục cùng với doanh nghiệp tìm cách chống chọi sự sa sút của nền kinh tế như đưa ra các giải pháp kích cầu, việc hỗ trợ lãi suất ...

Từ nhận thức tình hình khách quan chung, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty đã đề ra các giải pháp, tìm cách hạn chế ảnh hưởng của khó khăn chung, khai thác các nguồn lực nhằm nâng cao sức cạnh tranh đầy mạnh và mở rộng các hoạt động được coi là lợi thế của Công ty và không ngừng tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhằm ổn định nguồn hàng và tạo cơ sở cho sự phát triển bền vững của Công ty và hoàn thành các chỉ tiêu đề ra, điều chỉnh hoạt động quản lý ngày càng chuyên nghiệp hơn. Đây là hướng đi mới của Công ty nhằm tạo thế cân bằng, ổn định và phát triển lâu dài.

2/ Hoạt động của HĐQT năm 2009:

Trước tình hình thực tế, nhận thức về cơ hội và thách thức của Công ty trong giai đoạn này, Hội đồng quản trị đã cùng với Công ty vượt qua cơn bão “khủng hoảng kinh tế”. Làm được điều này, do các thành viên Hội đồng quản trị đều là những người trực tiếp kinh doanh có kinh nghiệm, có trình độ chuyên môn nên việc giám sát, điều hành chuyên nghiệp, luôn tâm huyết với Công ty, mặt khác cùng với sự hoạt động đều tay, phân công đúng sở trường của từng thành viên trong Hội đồng quản trị, sự đồng thuận, tôn trọng trong điều hành. Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện tốt một số nhiệm vụ sau:

## 2.1) Về quản trị đầu tư – Kinh doanh:

- Xem xét và phân tích các báo cáo tình hình hoạt động Công ty hàng tháng, hàng quý và tổng kết năm.

- Lập và trình đại hội đồng cổ đông các kế hoạch kinh doanh hàng năm và chiến lược phát triển dài hạn.

- Quyết định các chủ trương về lập và quản lý các dự án trên cơ sở thận trọng trong việc tính toán, nhanh chóng khi có thời cơ. Trong năm 2009, ngoài việc tìm cách đẩy nhanh tốc độ các dự án nội bộ, Hội đồng quản trị đã phê chuẩn việc đầu tư ra ngoài các dự án sau:

+ Thúc đẩy nhanh tiến độ xây dựng nhà máy chế biến thực phẩm đóng hộp tại tỉnh Đồng Tháp. Đến nay nhà máy đã thực hiện xong giai đoạn 1 đã có sản phẩm xuất khẩu và tiếp tục đầu tư các công đoạn còn lại cho hoàn chỉnh.

+ Dự án khu du lịch sinh thái Phú Cường Gia Lai: cùng với 2 Công ty tại Gia Lai góp vốn thành lập Công ty Cổ phần khai thác khu du lịch này trên tổng thể 150 ha mặt bằng và Nhà nước đã đầu tư hạ tầng hơn 19 tỷ.

+ Chi nhánh tại Vĩnh Long: thuê lại 1 phần (15.000 m<sup>2</sup>) tại khu du lịch Trường an, TP.Vĩnh Long để kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ. Trước mắt ưu tiên khai thác dịch vụ tiệc cưới, hội nghị và các hoạt động khác được phép sẽ tiếp tục triển khai theo hình thức cuốn chiếu.

Đối với hai dự án tại Gia Lai và Vĩnh Long việc đầu tư mang tính chất vừa cho ngắn hạn vừa phục vụ cho dài hạn mà nếu kinh tế ở giai đoạn bình thường Công ty sẽ khó có thể có cơ hội.

## 2.2) Công tác phát hành tăng vốn điều lệ:

Được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2009 cho HĐQT thực hiện các vấn đề liên quan đến việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 24 tỷ lên 36 tỷ. Đến nay, việc phát hành đã hoàn tất và đạt kết quả tốt, đồng thời Công ty cũng đã hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý theo quy định.

## 2.3) Các vấn đề khác

- Ban hành các quy chế mới như quy chế quản lý phân vốn và cử người đại diện vốn của Công ty tại doanh nghiệp khác, quy chế quản lý tài chính, quy chế tuyển dụng, Chính sách đào tạo và hỗ trợ kinh phí cho CB-CNV ... thay thế, bổ sung các quy chế cũ cho phù hợp với tình hình hoạt động, phát triển của Công ty.

- Đã soạn thảo và ban hành bản cáo bạch Công ty.

- Thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo yêu cầu của các cơ quan chức năng về tình hình hoạt động của Công ty.

## 3/ Đánh giá chung:

Năm 2009 là năm có rất nhiều chuyển biến đầy khó khăn và thử thách nhưng tập thể Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận đã vượt qua và hoàn thành nhiệm vụ cổ đông giao, thể hiện sự phấn đấu của HĐQT, Ban lãnh đạo và toàn thể CB-CNV Công ty trong việc bảo toàn và phát triển vốn. Việc giám sát, đôn đốc của HĐQT đã giúp Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT nhanh chóng kịp thời, giúp cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ổn định đem lại sự an toàn và lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

### III. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

#### 1/ Báo cáo tình hình tài chính

##### 1.1 Khả năng sinh lời:

- \* Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng Tài sản : 6,22%
- \* Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần : 5,24%
- \* Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/nguồn vốn chủ sở hữu: 15,38%

##### 1.2 Khả năng thanh toán:

- \* Khả năng thanh toán nhanh : 0,83 lần
- \* Khả năng thanh hiện hành : 1,45 lần

##### 1.3 Cơ cấu tài sản

- \* Tài sản dài hạn/Tổng tài sản : 15,74%
- \* Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản : 84,26%

##### 1.4 Cơ cấu nguồn vốn

- \* Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn : 59,59%
- \* Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn : 40,41%

##### 1.5 Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu tại thời điểm 31/12 /2009: 19.446đ/cp

##### 1.6 Những thay đổi về vốn cổ đông:

##### 1.7 Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:

- \* Cổ phiếu phổ thông: 2.400.000 cổ phiếu

##### 1.8 Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn:

Công ty trả cổ tức bằng tiền mặt từ lợi nhuận năm 2009 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 là 15%/năm/mệnh giá (1.500đ/ cổ phần).

#### 2/ Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Phân tích tổng quan về hoạt động của Công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây:

Chỉ tiêu	Năm 2009			Năm 2008	
	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ TH so KH	Thực hiện	Tỷ lệ 2009 so 2008
Doanh thu (triệu đồng)	145.000	138.391	95,44%	143.037	96,75%
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	6.700	8.578	128,03%	6.603	129,91%
Kim ngạch xuất khẩu (USD)	6.000.000	4.341.579	72,36%	6.351.000	68,36%

Phân tích theo lĩnh vực kinh doanh: (đvt: 1 tr.đồng)

Đơn vị	Doanh thu	Tỷ trọng	Lợi nhuận	Tỷ trọng
- Kinh doanh thương mại	115.245	83,27%	2.018	23,52%

- Dịch vụ cho thuê	6.915	5,00%	2.821	32,89%
- Dịch vụ nhà hàng	16.231	11,73%	3.739	43,59%
<b>Cộng:</b>	<b>138.391</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.578</b>	<b>100,00%</b>

### 3/ Những tiến bộ Công ty đã đạt được

- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý: Công ty đã xây dựng được các quy chế, nội quy trong quản trị điều hành như: quy chế điều hành của Hội đồng quản trị, quy chế hoạt động của Ban Tổng giám đốc, quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, nội quy, thỏa ước lao động, quy chế tiền lương, thưởng; quy chế hoạt động tài chính và các quy định khác.

- Các biện pháp kiểm soát: Kiểm soát nội bộ và của kiểm soát viên.

### 4/ Mục tiêu phát triển Công ty giai đoạn 2010 - 2015 như sau:

#### 4.1 Tăng gấp 2 lần quy mô kinh doanh của Công ty so với năm 2009 cụ thể:

- Tổng doanh thu đạt khoảng 255 tỷ đồng, tăng 1,8 lần so với năm 2009, bình quân tăng khoảng 17 %/năm.

- Lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 49 tỷ, tăng khoảng 5,7 lần so với năm 2009.

4.2 Tăng gấp 2 lần quy mô tổng tài sản so với năm 2009. Đến năm 2015 vốn chủ sở hữu đạt khoảng 130 tỷ đồng, tăng 2,6 lần so với năm 2009. trong đó vốn điều lệ đạt mức khoảng 90 tỷ đồng.

4.3 Xây dựng Công ty thành doanh nghiệp có uy thế và vị trí trên thị trường trong và ngoài nước. Thương hiệu PNC có giá trị vốn hóa cao. Cổ phiếu Công ty có giá trị giao dịch ổn định và tính thanh khoản cao.

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu	125	140	179	217	231	255
Lợi Nhuận	9,6	10,5	22	36	41	49

#### 4.4 Phạm vi hoạt động – Phương thức kinh doanh:

4.4.1 Phạm vi hoạt động: Phạm vi hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2010-2015 tại TP.HCM, các tỉnh miền Tây, Tây nguyên khu vực phía Nam cho mảng kinh doanh dịch vụ và các nước thuộc Châu Á, Châu Âu, Châu Mỹ cho lĩnh vực xuất nhập khẩu.

4.4.2 Phương thức kinh doanh: bao gồm cả phương thức trực tiếp và gián tiếp

- Kinh doanh trực tiếp: thu mua và sản xuất chế biến các mặt hàng nông sản xuất khẩu.

- Kinh doanh gián tiếp: tham gia các dự án hợp tác, góp vốn thành lập doanh nghiệp, đầu tư tài chính.

#### 4.5 Lĩnh vực kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh giai đoạn 2010-2015 chủ yếu vẫn là “Thương mại – Xuất nhập khẩu – Dịch vụ”, chú trọng tăng tỷ trọng hoạt động đầu tư, dịch vụ để vừa đảm bảo nguồn thu trước mắt và tạo ngành nghề dịch vụ ổn định trong tương lai, phấn đấu đến năm 2015 cơ cấu “Dịch vụ - Đầu tư” chiếm vị trí chủ đạo trong hoạt động Công ty.

#### 4.5.1 Lĩnh vực kinh doanh chính:

Mục tiêu đến năm 2015 doanh thu từ lĩnh vực kinh doanh chính (bao gồm Thương mại – Dịch vụ) đạt khoảng 240 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 95 % tổng doanh thu của Công ty, và lợi nhuận đạt khoảng 46 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 95 % tổng lợi nhuận của Công ty.

\* Kinh doanh thương mại xuất nhập khẩu:

Tiếp tục triển khai các mặt hàng truyền thống, tạo thế chủ động trong kinh doanh liên kết và trực tiếp sản xuất chế biến các mặt hàng nông sản mà Công ty kinh doanh có thế mạnh về thị trường để xuất khẩu ra nước ngoài, đảm bảo tính cạnh tranh về giá cả, thời gian và tạo nên thương hiệu uy tín trong và ngoài nước.

\* Kinh doanh dịch vụ:

- Dịch vụ cho thuê nhà, kho duy trì để đảm bảo nguồn thu trong giai đoạn 2010-2015, khi dự án đầu tư được triển khai theo tiến độ thì sẽ dần thu hẹp mảng dịch vụ này.
- Dịch vụ ăn uống: Công ty đang cho triển khai rộng mô hình này trên một số mặt bằng sẵn có, cũng như khai thác ra các địa phương lân cận khi tìm được địa thế thuận lợi.

\* Đầu tư dự án:

Trước mắt, Công ty cho lập một số dự án trên các mặt bằng sẵn có của Công ty để xây dựng nhà hàng tiệc cưới, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, căn hộ cho thuê, căn hộ cao cấp... tùy theo thực tế, khả năng về vốn, về nguồn nhân lực cũng như các thủ tục pháp lý theo quy định. Công ty sẽ triển khai trên cơ sở cân nhắc thận trọng nhưng không được chậm trễ để mất thời cơ. Song song đó Công ty cũng đang nghiên cứu cho triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản tạo nên một mô hình mới trong giai đoạn này.

#### 4.5.2 Về Đầu tư tài chính:

- Đầu tư dài hạn: mô hình tự kinh doanh, liên doanh liên kết, góp vốn thành lập Công ty là tiêu chí sẽ được Công ty cân nhắc để mở rộng.
- Đầu tư ngắn hạn: tham gia vào thị trường chứng khoán với số vốn nhỏ.

#### 4.6 Các giải pháp thực hiện:

##### 4.6.1 Hoạt động kinh doanh:

- Dựa vào kinh nghiệm và mối quan hệ có sẵn, nghiên cứu phát triển sản phẩm, dịch vụ mới tạo ra nguồn hàng chủ lực để tập trung khai thác, sản phẩm đạt chất lượng và mang tính ổn định.
- Các dự án đầu tư phải được khảo sát kỹ lưỡng và quan trọng là phải có tính khả thi cao, đồng thời phải đưa ra được nhiều phương án lựa chọn, các phương án phải hợp lý để có thể hoán chuyển, dự phòng cho các trường hợp rủi ro.
- Về lĩnh vực dịch vụ: nhằm đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng trên cơ sở tận dụng khả năng tổ chức và tay nghề đang có của Công ty.
- Xây dựng thương hiệu và quảng bá hình ảnh bằng nhiều hình thức.

##### 4.6.2 Giải pháp về tài chính:

- Tăng quy mô về tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của Công ty một cách hợp lý, phù hợp với yêu cầu của Công ty. Nguồn tăng chủ yếu từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu, vốn vay, liên kết. Chú trọng nghiên cứu đòn bẩy tài chính và các hình thức huy động vốn khác như liên kết, khi triển khai các dự án đầu tư nhằm gia tăng tổng tài sản của Công ty.
- Thực hiện tái cấu trúc tài chính trên cơ sở cân đối lại các khoản mục đầu tư, theo hướng tập trung vốn cho lĩnh vực kinh doanh chính, ưu tiên các dự án có triển vọng tốt, có lợi thế cạnh tranh. Cân đối nguồn vốn đầu tư- kinh doanh trực tiếp chiếm khoảng 80% nguồn vốn

chủ sở hữu, nguồn vốn cho đầu tư gián tiếp khoảng 20% vốn chủ sở hữu, cân đối giữa vốn các dự án dài hạn và ngắn hạn ở mức tương xứng.

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, hoạch định các phương án huy động vốn ngắn-trung và dài hạn phục vụ cho sản xuất kinh doanh và đầu tư các dự án, khai thác các nguồn vốn nợ trong hạn mức an toàn tài chính.

- Đưa cổ phiếu lên sàn giao dịch chứng khoán vào thời điểm thuận lợi nhất.

#### 4.6.3 Giải pháp về quản lý:

- Tái cấu trúc về tổ chức bộ máy theo hướng xây dựng bộ máy chuyên nghiệp, tinh gọn, hiệu quả và đảm bảo cho việc thực thi chiến lược. Từng bộ phận được tổ chức lại, phân công rõ ràng phù hợp với chuyên môn công việc của mỗi cá nhân, bổ sung thêm những bộ phận, vị trí cần thiết đáp ứng yêu cầu phát triển kinh doanh của Công ty.

- rà soát lại bộ máy nhân sự hiện hữu để có kế hoạch sắp xếp, bố trí lại một cách phù hợp.

- Xây dựng quy chuẩn cho các hoạt động ở từng bộ phận, đảm bảo các hoạt động được khoa học, hiệu quả để kiểm soát, kể cả dự kiến được tình huống rủi ro có thể xảy ra trong kinh doanh. Quy trình đòi hỏi tính khoa học, hiệu quả nhưng không mất đi sự linh hoạt, nhạy bén trong điều hành.

- Huấn luyện, đào tạo, bồi dưỡng kiến thức cho người lao động đảm bảo yêu cầu trình độ thực hiện các công việc đặt ra để thực thi công việc một cách hiệu quả. Vừa kết hợp đào tạo nội bộ và việc tuyển dụng mới để có một nguồn nhân lực tối ưu nhất.

- Các chính sách lương, thưởng, đãi ngộ xứng đáng theo hiệu quả công việc, đảm bảo giữ được những người giỏi để đưa Công ty ngày càng phát triển hơn

#### 4.6.4 Về marketing - thương hiệu:

- Thực hiện việc quảng bá thương hiệu Công ty, thương hiệu sản phẩm bằng nhiều hình thức linh động và đa dạng.

- Xây dựng trang web của Công ty nhằm tăng khả năng tiếp cận với khách hàng, cổ đông.

- Xây dựng chiến lược về thương hiệu với tầm nhìn dài hạn.

#### 4.7 Kế hoạch thực hiện:

##### 4.7.1 Nguyên tắc:

- Làm từng bước, qua mỗi bước có kiểm tra, đánh giá, rút kinh nghiệm. Theo phương châm là thận trọng, chắc chắn và hiệu quả.

- Ưu tiên các lĩnh vực, dự án cần làm trước để làm bước chuẩn cho các công việc tiếp theo.

- Xây dựng các chương trình hành động cụ thể cho từng lĩnh vực, dài hạn, đồng bộ và phù hợp với định hướng chiến lược.

##### 4.7.2 Lộ trình thực hiện:

\* Năm 2010:

- Đưa vào xây dựng các dự án như Trung tâm hội nghị tiệc cưới “PHU NHUAN PLAZA”, Trung tâm hội nghị tiệc cưới Vĩnh Long, Trung tâm hội nghị tiệc cưới Phú Nhuận – Tân Phú.

- Lập và xin giấy phép xây dựng cho các dự án như dự án cao ốc văn phòng tại số 38 Trương Quốc Dung, dự án cao ốc văn phòng - căn hộ cho thuê tại số 6/8 Hoàng Minh Giám, dự án khu phức hợp căn hộ cao cấp tại số 6/5 Hoàng Minh Giám, dự án khách sạn tại 168 Hoàng Văn Thụ.

- \* Các năm tiếp theo sẽ tiến hành theo trình tự thủ tục cấp phép của các cấp có thẩm quyền.

#### IV. Báo cáo tài chính (đã được kiểm toán)

##### 1. Báo cáo tài chính trước hợp nhất:

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>97.300.850.912</b>	<b>89.007.945.695</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>11.274.719.064</b>	<b>3.542.151.972</b>
1. Tiền	111		11.274.719.064	3.542.151.972
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	5.2	<b>2.652.650.800</b>	<b>2.465.727.719</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.075.071.551	4.871.851.719
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(1.422.420.751)	(2.406.124.000)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	5.3	<b>35.951.367.045</b>	<b>78.856.619.702</b>
1. Phải thu khách hàng	131		14.142.437.992	13.802.103.088
2. Trả trước cho người bán	132		21.746.880.734	62.887.360.349
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		226.217.619	2.314.298.875
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(164.169.300)	(147.142.610)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.4	<b>41.264.549.334</b>	<b>962.116.449</b>
1. Hàng tồn kho	141		41.350.855.039	1.318.396.174
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(86.305.705)	(356.279.725)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.157.564.669</b>	<b>3.181.329.853</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		141.591.071	315.818.388
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.405.469.332	1.659.971.985
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	610.504.266	1.205.539.480
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>18.176.817.055</b>	<b>14.546.849.380</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.364.434.557</b>	<b>7.367.178.194</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	<b>6.130.977.510</b>	<b>5.710.318.990</b>
+ Nguyên giá	222		9.574.541.074	8.439.673.516
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.443.563.564)	(2.729.354.526)
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	5.7	<b>21.789.540</b>	<b>27.600.084</b>

+ Nguyên giá	228		29.052.720	29.052.720
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.263.180)	(1.452.636)
4. Giá trị xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	3.211.667.507	1.629.259.120
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	240	5.9	<b>3.894.526.299</b>	<b>4.060.234.299</b>
+ Nguyên giá	241		7.029.390.782	7.029.390.782
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.134.864.483)	(2.969.156.483)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.10	<b>3.875.000.000</b>	<b>1.825.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.675.000.000	1.125.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		500.000.000	
3. Đầu tư dài hạn khác	258		700.000.000	700.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
<b>V. Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.042.856.199</b>	<b>1.294.436.887</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		648.944.199	1.276.225.347
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.11	33.912.000	18.211.540
3. Tài sản dài hạn khác	268		360.000.000	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>			<b>115.477.667.967</b>	<b>103.554.795.075</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>68.807.762.693</b>	<b>59.749.625.982</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>67.299.329.712</b>	<b>57.057.483.298</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	59.763.230.464	53.268.379.400
2. Phải trả người bán	312	5.13	3.326.120.422	
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	617.000.000	379.000.000
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà Nước	314	5.14	1.702.966.773	166.769.578
5. Phải trả người lao động	315			
6. Chi phí phải trả	316		85.248.000	102.659.700
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.15	1.804.764.053	3.140.674.620
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.508.432.981</b>	<b>2.692.142.684</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.16	1.319.003.000	1.510.963.000
4. Vay và nợ dài hạn	334			990.395.624
5. Thuê thu nhập hoãn lại phải trả	335			58.523.960
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		189.429.981	132.260.100
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>46.669.905.274</b>	<b>43.805.169.093</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>46.654.475.507</b>	<b>43.805.169.093</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.17.2	24.000.000.000	24.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	5.17.1	15.545.000.000	15.570.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.17.1	1.827.091.000	971.181.206
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.17.1	579.272.645	291.918.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			2.400.001
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.17.1	4.703.111.862	2.969.669.252

11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>15.429.767</b>	
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431	5.17.1	15.429.767	
2. Nguồn kinh phí	432			
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>115.477.667.967</b>	<b>103.554.795.075</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài				
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công				
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược				
4. Nợ khó đòi đã xử lý			178.616.668	178.616.668
5. Ngoại tệ các loại				
+ USD			297.970,69	1.913,82
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án				

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	141.322.143.898	141.776.298.768
2. Các khoản giảm trừ	02		4.424.552.598	240.563.514
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		136.897.591.300	141.535.735.254
4. Giá vốn hàng bán	11		110.015.846.611	114.496.873.218
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.881.744.689	27.038.862.036
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.2	1.428.147.010	1.411.687.523
7. Chi phí tài chính	22	6.3	5.089.155.819	11.092.260.238
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.764.259.750</i>	<i>8.390.816.995</i>
8. Chi phí bán hàng	24	6.4	9.212.344.446	7.218.990.887
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	5.214.605.626	3.538.463.166
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.793.785.808	6.600.835.268
11. Thu nhập khác	31		52.915.146	89.633.639
12. Chi phí khác	32		268.691.085	87.478.900
13. Lợi nhuận khác	40		(215.775.939)	2.154.739
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.578.009.869	6.602.990.007
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	1.472.628.318	797.345.331
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.7	(74.224.420)	58.564.463
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.179.605.971	5.747.080.213

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ** (theo phương pháp trực tiếp)

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		139.644.223.199	146.097.143.404
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(111.013.000.677)	(165.269.160.579)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.314.332.700)	(4.408.670.000)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(4.764.259.750)	(8.390.816.995)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(190.542.806)	(841.476.926)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		26.218.793.548	152.325.973.436
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(34.355.582.213)	(151.319.502.661)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX - KD</b>	<b>20</b>		<b>9.225.298.601</b>	<b>(31.806.510.321)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các loại tài sản dài hạn khác	21		(2.113.900.954)	(4.576.424.266)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các loại tài sản dài hạn khác	22			88.000.003
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		(2.050.000.000)	(1.325.000.000)
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			77.059.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động Đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(4.163.900.954)</b>	<b>(5.733.365.263)</b>

<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		27.480.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn và dài hạn đã nhận được	33	104.308.425.711	130.136.363.407
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(98.960.812.146)	(114.918.317.211)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.710.750.000)	(3.267.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động Tài chính</b>	<b>40</b>	<b>2.636.863.565</b>	<b>39.430.346.196</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>7.698.261.212</b>	<b>1.890.470.612</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>5.1</b>	<b>3.542.151.972</b>
Ảnh hưởng của sự thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	34.305.880	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>11.274.719.064</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

## 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là Công ty) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103002394 ngày 11 tháng 6 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 30 tháng 11 năm 2009. Trụ sở đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 24.000.000.000 đồng.

### 1.2 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Mua bán hàng công nghệ thực phẩm, nông - lâm - thủy - hải sản, tiêu thủ công nghiệp, chất đốt vật liệu xây dựng, rượu bia thuốc lá và thực phẩm, kim khí điện máy, xe máy; vật tư máy móc thiết bị phụ tùng các loại và các loại hàng hóa khác.
- Kinh doanh ăn uống và các dịch vụ phục vụ khách hàng.
- Dịch vụ kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa trong nước, xuất nhập khẩu.
- Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, cửa hàng, quầy hàng. Dịch vụ nhà đất.
- Mua bán nguyên liệu hóa chất, thiết bị máy tính tin học.
- Sản xuất, mua bán, lắp ráp hàng điện tử, điện gia dụng, điện lạnh.
- Kinh doanh nhà, xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp.
- Sản xuất và lắp ráp xe đạp, xe đạp điện
- Kinh doanh bất động sản

- Đào tạo ngoại ngữ, tin học
- Kinh doanh lẻ hành nội địa
- Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).

## **2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

### **2.1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

## **3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

### **3.2. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán là nhật ký chứng từ.

### **3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009.

## **4. Các chính sách kế toán áp dụng**

### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

- Nguyên tắc xác định các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối niên độ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ

#### **4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Hàng nông sản được hạch toán theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho khác được hạch toán theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

#### **4.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

#### **4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2009
+ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50 năm
+ Máy móc thiết bị	4 – 9 năm
+ Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
+ Thiết bị văn phòng	3 năm
+ Phần mềm kế toán	5 năm

#### **4.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2009
+ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
+ Máy móc thiết bị	4 – 9 năm
+ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 -10 năm

#### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 4.7. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

- Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ theo tỷ lệ là 3% trên tổng quỹ tiền lương

#### **4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế  
Các quỹ dự trữ được trích lập theo quy định tại Đại hội cổ đông thường niên

#### **4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp, doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hoá. Đối với mặt hàng cà phê xuất khẩu, Công ty sẽ ghi nhận doanh thu tại thời điểm xuất khẩu là 100% giá trị hợp đồng và khách hàng thanh toán 70% giá trị hợp đồng, còn 30% giá trị còn lại sẽ được thanh toán và ghi nhận theo giá thị trường trước ngày đáo hạn được quy định trên hợp đồng.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.
- Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư được ghi nhận khi bán. Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư cũng bao gồm cổ tức từ các khoản đầu tư và được ghi nhận khi quyền của cổ đông đối với việc nhận khoản cổ tức này được thiết lập.

#### **4.10. Thuế**

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN 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 (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

- Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Miễn thuế TNDN 2 năm kể từ năm 2005 và giảm 50% số thuế phải nộp trong 2 năm tiếp theo.

Ngoài ra, theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/1/2009 của Bộ Tài Chính, Công ty thuộc đối tượng được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của quý IV năm 2008 và số thuế TNDN phải nộp của năm 2009.

- Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 4.11. Các 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 tài chính và hoạt động.

#### 4.12. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính này.

### 5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán

#### 5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	689.859.669	403.227.039
Tiền gửi ngân hàng	10.584.859.395	3.138.924.933
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.274.719.064</b>	<b>3.542.151.972</b>

#### 5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	4.075.071.551	4.871.851.719
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.422.420.751)	(2.406.124.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.652.650.800</b>	<b>2.465.727.719</b>

### 5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	14.142.437.992	13.802.103.088
Trả trước cho người bán	21.746.880.743	62.887.360.349
Các khoản phải thu khác	226.217.619	2.314.298.875
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>36.115.536.354</b>	<b>79.003.762.312</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(164.169.300)	(147.142.610)
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b>35.951.367.045</b>	<b>78.856.619.702</b>

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Trong đó, nợ phải thu North America Trading Inc. với số tiền 6,2 tỷ đồng phát sinh từ năm 2008 chưa được lập dự phòng theo như quy định hiện hành.

### 5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Hàng mua đi đường	1.982.008.474	-
Nguyên liệu, vật liệu	28.222.993.964	274.182.935
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	51.023.014
Thành phẩm	86.408.053	619.548.881
Hàng hóa	11.059.444.548	160.019.934
Hàng gửi bán	-	213.621.410
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>41.350.855.039</b>	<b>1.318.396.174</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(86.305.705)	(356.279.725)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b>41.264.549.334</b>	<b>962.116.449</b>

- Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm là 269.974.020 đồng.
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hoàn nhập do hàng đã bán trong kỳ.

<b>5.5. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Tạm ứng	517.650.000	730.100.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	92.854.266	475.439.480
<b>Tổng cộng</b>	<b>610.504.266</b>	<b>1.205.539.480</b>

## 5.6 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.653.631.776	298.714.370	1.436.021.025	2.051.306.345	8.439.673.516
Mua trong năm	-	-	-	178.759.841	178.759.841
Đầu tư XDCB hoàn thành	919.056.917	-	-	64.050.800	983.107.717
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(27.000.000)	(27.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.572.688.693</b>	<b>298.714.370</b>	<b>1.436.021.025</b>	<b>2.267.116.986</b>	<b>9.574.541.074</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.189.728.300	261.849.370	894.133.025	383.643.831	2.729.354.526
Khấu hao trong năm	185.582.502	23.865.000	169.709.001	343.152.537	722.309.040
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(8.100.002)	(8.100.002)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.375.310.802</b>	<b>285.714.370</b>	<b>1.063.842.026</b>	<b>718.696.366</b>	<b>3.443.563.564</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	3.463.903.476	36.865.000	541.888.000	1.667.662.514	5.710.318.990
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>4.197.377.891</b>	<b>13.000.000</b>	<b>372.178.999</b>	<b>1.548.420.620</b>	<b>6.130.977.510</b>

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản dùng để thế chấp là 1.275.631.755 đồng như đã được ghi chú tại mục 5.10 của Thuyết minh này. Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 554.035.719 đồng.

### 5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Nguyên giá	29.052.720	-	-	29.052.720
Giá trị hao mòn lũy kế	1.452.636	5.810.544	-	7.263.180
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>27.600.084</b>			<b>21.789.540</b>

### 5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Sửa chữa văn phòng	-	1.000.153.876
Công trình nhà hàng Tri Kỷ - 82 Trần Huy Liệu	1.783.226.529	627.505.244
Công trình nhà hàng - tiệc cưới Vĩnh Long	883.865.523	-
Công trình cao ốc văn phòng – 6/8 Hoàng Minh Giám	542.975.455	-
Khác	1.600.000	1.600.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.211.667.507</b>	<b>1.629.259.120</b>

### 5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	7.029.390.782
Mua trong năm	-
Thanh lý, nhượng bán	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.029.390.782</b>

### **Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm	2.969.156.483
Khấu hao trong năm	165.708.000
Thanh lý, nhượng bán	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.134.864.483</b>

### **Giá trị còn lại**

Tại ngày đầu năm	4.060.234.299
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.894.526.299</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp là 3.095.633.742 đồng như đã được ghi chú tại mục 5.12 của Thuyết minh này.
- Nguyên giá của Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 36.831.838 đồng.

### **5.10. Đầu tư tài chính dài hạn**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Đầu tư vào công ty con	2.675.000.000	1.125.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	500.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	700.000.000	700.000.000
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>3.875.000.000</b>	<b>1.825.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>3.875.000.000</b>	<b>1.825.000.000</b>

- Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Mỹ với tỷ lệ góp vốn là 76%.
- Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh với tỷ lệ góp vốn là 33%.

### 5.11. Tài sản thuế hoãn lại

	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	33.912.000	18.211.540
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.912.000</b>	<b>18.211.540</b>

### 5.12. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	57.323.230.464	50.310.819.400
Phòng tài chính Quận Phú Nhuận	2.440.000.000	2.440.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	517.560.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>59.763.230.464</b>	<b>53.268.379.400</b>

Các khoản vay ngân hàng được thế chấp bằng nhà cửa, vật kiến trúc có giá trị còn lại đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 4.371.265.496 đồng (xem mục 5.6 và 5.9) và chịu lãi suất từ 8,58%/năm đến 10,5%/năm đối với VND và từ 3%/năm đến 8%/năm đối với USD.

Các khoản vay phòng tài chính Quận Phú Nhuận là khoản vay tín chấp chịu lãi suất 8,6%/năm đối với VND.

### 5.13. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	3.326.120.422	-
Người mua trả tiền trước	617.000.000	379.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.943.120.422</b>	<b>379.000.000</b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

#### 5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	16.612.647
Thuế xuất, nhập khẩu	26.010.274	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.466.748.318	105.422.107
Thuế thu nhập cá nhân	5.975.185	9.421.442
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	204.232.996	35.313.382
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.702.966.773</b>	<b>166.769.578</b>

#### 5.15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
BHXH, BHYT, KPCĐ	2.197.254	817.320
Cổ phiếu trả chậm của công nhân viên	122.056.000	113.503.000
Doanh thu chưa thực hiện	50.400.000	69.422.727
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.630.110.799	2.956.931.573
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.804.764.053</b>	<b>3.140.674.620</b>

Phải trả khác bao gồm các khoản sau:	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả vay chiết khấu	-	1.632.355.200
Lãi phải trả Nhà nước	1.073.393.430	1.073.393.430
Cổ tức phải trả	519.250.000	110.000.000
Khác	37.467.369	141.182.943
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.630.110.799</b>	<b>2.956.931.573</b>

#### 5.16. Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác

Là khoản ký quỹ thuê mặt bằng của khu du lịch Trường An.

## 5.17. Vốn chủ sở hữu

### 5.17.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	12.000.000.000	90.000.000	547.112.954	161.204.206	2.727.781.999	-	9.940.469	15.536.039.628
Tăng vốn trong năm trước	12.000.000.000	15.480.000.000	-	-	-	-	-	15.480.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	5.747.080.213	-	-	5.747.080.213
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.377.700.000)	-	-	(3.377.700.000)
Chi trả lãi về cho nhà nước	-	-	-	-	(1.073.393.430)	-	-	(1.073.393.430)
Trích lập quỹ	-	-	424.068.252	130.714.428	(999.950.711)	-	445.168.031	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	-	(455.108.500)	(455.108.500)
Chi khác	-	-	-	-	(54.148.819)	2.400.001	-	(51.748.818)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>15.570.000.000</b>	<b>971.181.206</b>	<b>291.918.634</b>	<b>2.969.669.252</b>	<b>2.400.001</b>	<b>-</b>	<b>43.805.169.093</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	7.179.605.971	-	-	7.179.605.971
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.120.000.000)	-	-	(3.120.000.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	855.909.794	287.354.011	(2.039.869.252)	232.267.590	664.337.857	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(234.667.591)	(648.908.090)	(883.575.681)
Chi khác	-	(25.000.000)	-	-	(286.294.109)	-	-	(311.294.109)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>15.545.000.000</b>	<b>1.827.091.000</b>	<b>579.272.645</b>	<b>4.703.111.862</b>	<b>-</b>	<b>15.429.767</b>	<b>46.669.905.274</b>

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

	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
Nhà nước	6.885.000.000	28,69	6.885.000.000	28,69
Đối tượng khác	17.115.000.000	71,31	17.115.000.000	71,31
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

### 5.17.3 Cổ tức

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Cổ tức chia trong năm như sau:		
+ Chi trả cổ tức năm 2008	720.000.000	3.360.000.000
+ Tạm ứng cổ tức năm 2009	2.400.000.000	-

Trong năm 2009, Công ty đã tạm chia cổ tức cho các cổ đông với tỷ lệ 10%. Cổ tức năm 2009 sẽ được công bố sau khi tổ chức Đại hội cổ đông trong năm 2010.

### 5.17.4 Cổ phần

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	2.400.000	2.400.000
Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	2.400.000	2.400.000
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	2.400.000	2.400.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

## 6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

### 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	134.425.831.929	135.590.237.325
Doanh thu cho thuê kho, mặt bằng	6.321.188.182	5.795.359.125
Doanh thu điện	575.123.787	390.702.318
<b>Tổng cộng</b>	<b>141.322.143.898</b>	<b>141.776.298.768</b>
Các khoản giảm trừ	(4.424.552.598)	(240.563.514)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>136.897.591.300</b>	<b>141.535.735.254</b>

### 6.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	73.572.733	85.303.426
Lãi đầu tư chứng khoán	507.034.234	207.518.072
Cổ tức, lợi nhuận được chia	47.325.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	764.895.411	1.118.866.025
Doanh thu hoạt động tài chính khác	35.319.632	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.428.147.010</b>	<b>1.411.687.523</b>

### 6.3. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng	4.764.259.750	8.390.816.995
Dự phòng giảm giá chứng khoán	-	2.370.900.827
Chi phí khác	-	234.998.513
Lỗ chênh lệch tỷ giá	324.896.069	95.543.903
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.089.155.819</b>	<b>11.092.260.238</b>

#### 6.4. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3.268.963.034	2.728.679.378
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.472.332.484	1.583.940.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	585.988.204	560.227.590
Thuế, phí và lệ phí	863.309.905	609.874.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.794.463.969	967.238.474
Chi phí bằng tiền khác	1.227.286.850	769.030.668
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.212.344.446</b>	<b>7.218.990.887</b>

#### 6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.569.061.227	1.501.107.912
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	697.493.812	271.814.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	63.060.217	36.192.081
Thuế, phí và lệ phí	55.024.033	20.647.387
Chi phí dự phòng	173.929.625	225.776.620
Chi phí dịch vụ mua ngoài	492.395.479	370.993.675
Chi phí tiếp khách, công tác phí	-	409.180.734
Chi phí bằng tiền khác	1.163.641.233	702.750.336
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.214.605.626</b>	<b>3.538.463.166</b>

## 6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	1.472.628.318	797.345.331
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.472.628.318</b>	<b>797.345.331</b>

## 6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ các chênh lệch tạm thời chịu thuế	(74.224.420)	-
Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ các chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	58.564.463
<b>Tổng cộng</b>	<b>(74.224.420)</b>	<b>58.564.463</b>

## 7. Thông tin về các bên có liên quan

Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Tổng giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	204.000.000	391.080.000
Lương Tổng giám đốc	227.160.000	163.040.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>431.160.000</b>	<b>554.120.000</b>

## 8. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê mặt bằng để kinh doanh nhà hàng, dịch vụ tiệc cưới... theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 10 năm.

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	-	-

Tại ngày 31/12/2009, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	720.000.000	-
Trên 1 năm đến 5 năm	3.960.000.000	-
Trên 5 năm	6.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.680.000.000</b>	<b>-</b>

## 9. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

## 10. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được Tổng Giám đốc phê duyệt và phát hành vào ngày 30 tháng 3 năm 2010.

2. Báo cáo tài chính sau hợp nhất: ( đã được kiểm toán)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009  
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã Số	Thuyết Minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>98.778.080.192</b>	<b>89.765.399.958</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>11.396.675.745</b>	<b>3.545.857.706</b>
1. Tiền	111		11.396.675.745	3.545.857.706
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	5.2	<b>2.652.650.800</b>	<b>2.465.727.719</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.075.071.551	4.871.851.719
2. Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		(1.422.420.751)	(2.406.124.000)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	5.3	<b>36.878.548.946</b>	<b>79.560.552.702</b>
1. Phải thu khách hàng	131		14.142.437.992	13.802.103.088
2. Trả trước cho người bán	132		22.674.062.635	63.437.360.349
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HỖXD	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		226.217.619	2.468.231.875
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(164.169.300)	(147.142.610)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.4	<b>41.264.549.334</b>	<b>962.116.449</b>

1. Hàng tồn kho	141		41.350.855.039	1.318.396.174
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(86.305.705)	(356.279.725)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.585.655.367</b>	<b>3.231.145.382</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		141.591.071	315.818.388
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.495.659.909	1.709.787.514
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		948.404.387	1.205.539.480
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>17.544.292.375</b>	<b>14.468.054.617</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.362.096.545</b>	<b>8.413.383.431</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		<b>6.130.977.510</b>	<b>5.710.318.990</b>
- Nguyên giá	222	5.5	9.574.541.074	8.439.673.516
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.443.563.564)	(2.729.354.526)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	5.6	<b>21.789.540</b>	<b>27.600.084</b>
- Nguyên giá	228		29.052.720	29.052.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.263.180)	(1.452.636)
<b>4. Giá trị xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>230</b>	5.7	<b>5.209.329.495</b>	<b>2.675.464.357</b>
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	5.8	<b>3.894.526.299</b>	<b>4.060.234.299</b>
- Nguyên giá	241		7.029.390.782	7.029.390.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.134.864.483)	(2.969.156.483)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.9	<b>1.200.000.000</b>	<b>700.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		500.000.000	
3. Đầu tư dài hạn khác	258		700.000.000	700.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>260</b>			
<b>VI. Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>1.087.669.531</b>	<b>1.294.436.887</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		693.757.531	1.276.225.347
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		33.912.000	18.211.540
3. Tài sản dài hạn khác	278		360.000.000	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>116.322.372.567</b>	<b>104.233.454.575</b>

NGUỒN VỐN	Mã Số	Thuyết Minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>68.816.950.893</b>	<b>59.752.769.082</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>67.308.517.912</b>	<b>57.060.626.398</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.10	59.763.230.464	53.268.379.400
2. Phải trả người bán	312	5.11	3.326.120.422	
3. Người mua trả tiền trước	313	5.11	617.000.000	379.000000

4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	1.702.966.773	166.769.578
5. Phải trả người lao động	315		4.000.000	
6. Chi phí phải trả	316		85.248.000	102.659.700
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.13	1.809.952.253	3.143.817.720
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.508.432.981</b>	<b>2.692.142.684</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.14	1.319.003.000	1.510.963.000
4. Vay và nợ dài hạn	334			990.395.624
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			58.523.960
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		189.429.981	132.260.100
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>46.669.905.274</b>	<b>43.805.169.093</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>46.654.475.507</b>	<b>43.805.169.093</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.15.2	24.000.000.000	24.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	5.15.1	15.545.000.000	15.570.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.15.1	1.827.091.000	971.181.206
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.15.1	579.272.645	291.918.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			2.400.001
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.15.1	4.703.111.862	2.969.669.252
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>15.429.767</b>	
1. Quỹ khen thưởng phúc lợi	431	5.15.1	15.429.767	
2. Nguồn kinh phí	432			
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>835.516.400</b>	<b>675.516.400</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>500</b>		<b>116.322.372.567</b>	<b>104.233.454.575</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết Minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý		178.616.668	178.616.668
5. Ngoại tệ các loại			
+ USB		297.970,69	1.913,82
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

# BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	141.322.143.898	141.776.298.768
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.424.552.598	240.563.514
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		136.897.591.300	141.535.735.254
4. Giá vốn hàng bán	11		110.015.846.611	114.496.873.218
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		26.881.744.689	27.038.862.036
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.2	1.428.147.010	1.411.687.523
7. Chi phí tài chính	22	6.3	5.089.155.819	11.092.260.238
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.764.259.750</i>	<i>8.390.816.995</i>
8. Chi phí bán hàng	24	6.4	9.212.344.446	7.218.990.887
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	5.214.605.626	3.538.463.166
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		8.793.785.808	6.600.835.268
11. Thu nhập khác	31		52.915.146	89.633.639
12. Chi phí khác	32		268.691.085	87.478.900
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(215.775.939)	2.154.739
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	50			
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	60		8.578.009.869	6.602.990.007
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	6.6	1.472.628.318	797.345.331
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	6.7	(74.224.420)	58.564.463
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (70=60-61-62)	70		7.179.605.971	5.747.080.213
17.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông cty mẹ			7.179.605.971	5.747.080.213
17.2. Lợi nhuận của cổ đông thiểu số				
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		5.15.5	2.992	2.537

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

## (THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Chỉ tiêu	Mã Số	Thuyết Minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN SUẤT, KINH DOANH</b>				
1.	Tiền thu bán hàng cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		139.644.223.199	146.097.143.404
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(111.013.000.677)	(165.269.160.579)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.314.332.700)	(4.408.670.000)
4.	Tiền chi trả lãi vay	04		(4.764.259.750)	(8.390.816.995)
5.	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(190.542.806)	(841.476.926)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		26.860.912.824	152.329.116.536
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(35.259.686.763)	(152.073.666.490)
	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động SX-KD</b>	<b>20</b>		<b>8.963.313.327</b>	<b>(32.557.531.050)</b>
<b>II</b>	<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các loại tài sản dài hạn khác	21		(3.445.709.833)	(5.619.624.503)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các loại tài sản dài hạn khác	22			88.000.003
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		(500.000.000)	(1.325.000.000)
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		2.045.100	77.059.000
	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động Đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(3.943.664.733)</b>	<b>(6.779.565.500)</b>
<b>III</b>	<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		160.000.000	29.029.516.400
2.	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại Cổ phiếu của DN đã phát hành	32			
3.	Tiền vay ngắn hạn và dài hạn đã nhận được	33		104.308.425.711	130.136.363.407
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(98.960.812.146)	(114.918.317.211)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6.	Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.710.750.000)	(3.267.700.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>2.796.863.565</b>	<b>40.979.862.596</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>7.816.512.159</b>	<b>1.642.766.046</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>5.1</b>	<b>3.545.857.706</b>	<b>1.903.091.660</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		34.305.880	
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>11.396.675.745</b>	<b>3.545.857.806</b>

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

*Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ các trường hợp được ghi chú khác*

---

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các bản báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm.

## **1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là Công ty) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103002394 ngày 11 tháng 6 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 30 tháng 11 năm 2009.

Trụ sở đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 36.000.000.000 đồng (tại ngày 30 tháng 03 năm 2010).

Công ty có đầu tư vào một công ty con như được trình bày tại mục 1.3 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn)

### **1.2 Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn**

Mua bán hàng công nghệ thực phẩm, nông - lâm - thủy - hải sản, tiểu thủ công nghiệp, chất đốt vật liệu xây dựng, rượu bia thuốc lá và thực phẩm, kim khí điện máy, xe máy; vật tư máy móc thiết bị phụ tùng các loại và các loại hàng hóa khác.

Kinh doanh ăn uống và các dịch vụ phục vụ khách hàng.

Dịch vụ kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa trong nước, xuất nhập khẩu.

Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, cửa hàng, quầy hàng. Dịch vụ nhà đất.

Mua bán nguyên liệu hóa chất, thiết bị máy tính tin học.

Sản xuất, mua bán, lắp ráp hàng điện tử, điện gia dụng, điện lạnh.

Kinh doanh nhà, xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp.

### **1.3 Công ty con được hợp nhất**

Công ty Cổ phần Việt Mỹ là công ty con trực tiếp với quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ là 76,2%.

## **2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

### **2.1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tập đoàn từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

## **3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

### **3.2. Hình thức kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán là nhật ký chứng từ.

### **3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009.

## **4. Các chính sách kế toán áp dụng**

### **4.1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận và báo cáo tài chính công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn.

Tại thời điểm thụ đắc Công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản

chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm.

#### **4.2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối niên độ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ

#### **4.3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Hàng nông sản được hạch toán theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho khác được hạch toán theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

#### **4.4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

#### **4.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2009
+ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50 năm
+ Máy móc thiết bị	4 – 9 năm
+ Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
+ Thiết bị dụng cụ quản lý	3 năm

#### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2009
+ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
+ Máy móc thiết bị	4 – 9 năm
+ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 -10 năm

#### 4.7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán

đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện của chúng.

#### **4.8. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả**

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thông kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.
- Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ theo tỷ lệ là 3% trên tổng quỹ tiền lương.

#### **4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu**

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế

Tập đoàn trích lập quỹ theo nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên.

#### **4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp, doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hoá. Đối với mặt hàng cà phê xuất khẩu, Tập đoàn sẽ ghi nhận doanh thu tại thời điểm xuất khẩu là 100% giá trị hợp đồng và khách hàng thanh toán 70% giá trị hợp đồng, còn 30% giá trị còn lại sẽ được thanh toán và ghi nhận theo giá thị trường trước ngày đáo hạn được quy định trên hợp đồng.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.
- Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư được ghi nhận khi bán. Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư cũng bao gồm cổ tức từ các khoản đầu tư và được ghi nhận khi quyền của cổ đông đối với việc nhận khoản cổ tức này được thiết lập.

#### 4.11. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN 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 (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế suất thuế TNDN là 25%.
- Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Miễn thuế TNDN 2 năm kể từ năm 2005 và giảm 50% số thuế phải nộp trong 2 năm tiếp theo.

Ngoài ra, theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/1/2009 của Bộ Tài Chính, Công ty thuộc đối tượng được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của quý IV năm 2008 và số thuế TNDN phải nộp của năm 2009.

- Các báo cáo thuế của Tập đoàn chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 4.12. Các 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 tài chính và hoạt động.

#### 4.13. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Công ty mẹ do việc đầu tư vào công ty con được thực hiện trong năm 2009.

### 5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán

#### 5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	693.858.211	403.604.773
Tiền gửi ngân hàng	10.702.817.534	3.142.252.933
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.396.675.745</b>	<b>3.545.857.706</b>

#### 5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	4.075.071.551	4.871.851.719
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.075.071.551</b>	<b>4.871.851.719</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(1.422.420.751)	(2.406.124.000)
<b>Giá trị còn lại của các khoản đầu tư ngắn hạn</b>	<b>2.652.650.800</b>	<b>2.465.727.719</b>

### 5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Phải thu khách hàng	14.142.437.992	13.802.103.088
Trả trước cho người bán	22.674.062.635	63.437.360.349
Các khoản phải thu khác	226.217.619	2.468.231.875
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>37.042.718.246</b>	<b>79.707.695.312</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(164.169.300)	(147.142.610)
<b>Giá trị thuần của các khoản</b>	<b>36.878.548.946</b>	<b>79.560.552.702</b>

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Trong đó, nợ phải thu North America Trading Inc. với số tiền 6,2 tỷ đồng phát sinh từ năm 2008 chưa được lập dự phòng theo như quy định hiện hành.

### 5.4. Hàng tồn kho

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Nguyên liệu, vật liệu	28.222.993.964	274.182.935
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	51.023.014
Thành phẩm	86.408.053	619.548.881
Hàng hóa	11.059.444.548	160.019.934
Hàng gửi bán	1.982.008.474	213.621.410
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>41.350.855.039</b>	<b>1.318.396.174</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(86.305.705)	(356.279.725)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b>	<b>41.264.549.334</b>	<b>962.116.449</b>

## 5.5 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.653.631.776	298.714.370	1.436.021.025	2.051.306.345	8.439.673.516
Mua trong năm	-	-	-	178.759.841	178.759.841
Đầu tư XD CB hoàn thành	919.056.917	-	-	64.050.800	983.107.717
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(27.000.000)	(27.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.572.688.693</b>	<b>298.714.370</b>	<b>1.436.021.025</b>	<b>2.267.116.986</b>	<b>9.574.541.074</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.189.728.300	261.849.370	894.133.025	383.643.831	2.729.354.526
Khấu hao trong năm	185.582.502	23.865.000	169.709.001	343.152.537	722.309.040
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(8.100.002)	(8.100.002)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.375.310.802</b>	<b>285.714.370</b>	<b>1.063.842.026</b>	<b>718.696.366</b>	<b>3.443.563.564</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	3.463.903.476	36.865.000	541.888.000	1.667.662.514	5.710.318.990
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>4.197.377.891</b>	<b>13.000.000</b>	<b>372.178.999</b>	<b>1.548.420.620</b>	<b>6.130.977.510</b>

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản dùng để thế chấp là 1.275.631.755 đồng như đã được ghi chú tại mục 5.10 của Thuyết minh này. Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 554.035.719 đ

## 5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Nguyên giá	29.052.720	-	-	29.052.720
Giá trị hao mòn lũy kế	1.452.636	5.810.544	-	7.263.180
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>27.600.084</b>			<b>21.789.540</b>

## 5.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Sửa chữa văn phòng	-	1.000.153.876
Công trình nhà hàng Tri Kỳ - 82 Trần Huy Liệu	1.783.226.529	627.505.244
Công trình nhà hàng - tiệc cưới Vĩnh Long	883.865.523	-
Công trình cao ốc văn phòng – 6/8 Hoàng Minh Giám	542.975.455	-
Xây dựng nhà máy Việt Mỹ	1.997.661.988	1.046.205.237
Khác	1.600.000	1.600.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.209.329.495</b>	<b>2.675.464.357</b>

## 5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Nhà cửa, vật  
kiến trúc

**Nguyên giá**

Số dư đầu năm	7.029.390.782
Mua trong năm	-
Thanh lý, nhượng bán	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.029.390.782</b>

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm	2.969.156.483
Khấu hao trong năm	165.708.000
Thanh lý, nhượng bán	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.134.864.483</b>

**Giá trị còn lại**

Tại ngày đầu năm	4.060.234.299
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.894.526.299</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp là 3.095.633.742 đồng như đã được ghi chú tại mục 5.12 của Thuyết minh này.
- Nguyên giá của Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 36.831.838 đồng.

### 5.9. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	500.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	700.000.000	700.000.000
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>1.200.000.000</b>	<b>700.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>1.200.000.000</b>	<b>700.000.000</b>

Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh với tỷ lệ góp vốn là 33%.

### 5.10. Các khoản vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	57.323.230.464	50.310.819.400
Phòng tài chính Quận Phú Nhuận	2.440.000.000	2.440.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	517.560.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>59.763.230.464</b>	<b>53.268.379.400</b>

- Các khoản vay ngân hàng được thế chấp bằng nhà cửa, vật kiến trúc có giá trị còn lại đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 4.371.265.496 đồng (xem mục 5.6 và 5.9) và chịu lãi suất từ 8,58%/năm đến 10,5%/năm đối với VND và từ 3%/năm đến 8%/năm đối với USD.
- Các khoản vay phòng tài chính Quận Phú Nhuận là khoản vay tín chấp chịu lãi suất 8,6%/năm đối với VND

### 5.11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	3.326.120.422	- Người mua trả tiền trước
	617.000.000	379.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.943.120.422</b>	<b>379.000.000</b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

### 5.12. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	16.612.647
Thuế xuất, nhập khẩu	26.010.274	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.466.748.318	105.422.107
Thuế thu nhập cá nhân	5.975.185	9.421.442
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	204.232.996	35.313.382
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.702.966.773</b>	<b>166.769.578</b>

### 5.13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
BHXH, BHYT, KPCĐ	2.197.254	817.320
Cổ phiếu trả chậm của công nhân viên	122.056.000	113.503.000
Doanh thu nhận trước	50.400.000	69.422.727
Phải trả khác	1.635.298.999	2.960.074.673
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.809.952.253</b>	<b>3.143.817.720</b>

Phải trả khác bao gồm các khoản sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả vay chiết khấu	-	1.632.355.200
Lãi phải trả Nhà Nước	1.073.393.430	1.073.393.430
Chi phí bảo hành công trình 124 Phan Đăng Lưu	-	110.277.031
Cổ tức phải trả	519.250.000	110.000.000
Khác	42.655.569	34.049.012
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.635.298.999</b>	<b>2.960.074.673</b>

### 5.14 Các khoản phải trả dài hạn khác

Khoản phải trả dài hạn khác là các khoản nhận ký quỹ của khách hàng thuê mặt bằng.

## 5.15. Vốn chủ sở hữu

### 5.15.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	12.000.000.000	90.000.000	547.112.954	161.204.206	2.727.781.999	-	9.940.469	15.536.039.628
Tăng vốn trong năm trước	12.000.000.000	15.480.000.000	-	-	-	-	-	15.480.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	5.747.080.213	-	-	5.747.080.213
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.377.700.000)	-	-	(3.377.700.000)
Chi trả lãi về cho nhà nước	-	-	-	-	(1.073.393.430)	-	-	(1.073.393.430)
Trích lập quỹ	-	-	424.068.252	130.714.428	(999.950.711)	-	445.168.031	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	-	(455.108.500)	(455.108.500)
Chi khác	-	-	-	-	(54.148.819)	2.400.001	-	(51.748.818)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>15.570.000.000</b>	<b>971.181.206</b>	<b>291.918.634</b>	<b>2.969.669.252</b>	<b>2.400.001</b>	<b>-</b>	<b>43.805.169.093</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	7.179.605.971	-	-	7.179.605.971
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.120.000.000)	-	-	(3.120.000.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	855.909.794	287.354.011	(2.039.869.252)	232.267.590	664.337.857	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(234.667.591)	(648.908.090)	(883.575.681)
Chi khác	-	(25.000.000)	-	-	(286.294.109)	-	-	(311.294.109)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>15.545.000.000</b>	<b>1.827.091.000</b>	<b>579.272.645</b>	<b>4.703.111.862</b>	<b>-</b>	<b>15.429.767</b>	<b>46.669.905.274</b>

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

	<i>Cuối năm</i>		<i>Đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ</i>
		<i>(%)</i>		
Nhà nước	6.885.000.000	28,69	6.885.000.000	28,69
Đối tượng khác	17.115.000.000	71,31	17.115.000.000	71,31
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

### 5.15.3 Cổ tức

Cổ tức chia trong năm như sau:

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
+ Chi trả cổ tức năm 2008	720.000.000	3.360.000.000
+ Tạm ứng cổ tức năm 2009	2.400.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.120.000.000</b>	<b>3.360.000.000</b>

Trong năm 2009, Công ty đã tạm chia cổ tức cho các cổ đông với tỷ lệ 10%. Cổ tức năm 2009 sẽ được công bố sau khi tổ chức Đại hội cổ đông trong năm 2010.

### 5.15.4 Cổ phần

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	2.400.000	2.400.000
Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	2.400.000	2.400.000
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	2.400.000	2.400.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

### 5.15.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông sở hữu Cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn	7.179.605.971	5.747.080.213
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.400.000	2.265.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>2.992</b>	<b>2.537</b>

## 6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

### 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	134.425.831.929	135.590.237.325
Doanh thu cho thuê kho, mặt bằng	6.321.188.182	5.795.359.125
Doanh thu điện	575.123.787	390.702.318
<b>Tổng cộng</b>	<b>141.322.143.898</b>	<b>141.776.298.768</b>
Các khoản giảm trừ	(4.424.552.598)	(240.563.514)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>136.897.591.300</b>	<b>141.535.735.254</b>

### 6.2. Doanh thu tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	73.572.733	85.303.426
Lãi đầu tư chứng khoán	507.034.234	207.518.072
Cổ tức, lợi nhuận được chia	47.325.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	764.895.411	1.118.866.025
Doanh thu hoạt động tài chính khác	35.319.632	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.428.147.010</b>	<b>1.411.687.523</b>

### 6.3. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng	4.764.259.750	8.390.816.995
Dự phòng giảm giá chứng khoán	-	2.370.900.827
Chi phí khác	-	234.998.513
Lỗi chênh lệch tỷ giá	324.896.069	95.543.903
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.089.155.819</b>	<b>11.092.260.238</b>

### 6.4. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3.268.963.034	2.728.679.378
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.472.332.484	1.583.940.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	585.988.204	560.227.590
Thuế, phí và lệ phí	863.309.905	609.874.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.794.463.969	967.238.474
Chi phí bằng tiền khác	1.227.286.850	769.030.668
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.212.344.446</b>	<b>7.218.990.887</b>

### 6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.569.061.227	1.501.107.912
Chi phí đồ dùng văn phòng	697.493.812	271.814.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	63.060.217	36.192.081
Thuế, phí và lệ phí	55.024.033	20.647.387
Chi phí dự phòng	173.929.625	225.776.620
Chi phí dịch vụ mua ngoài	492.395.479	370.993.675
Chi phí tiếp khách hội nghị	-	409.180.734

Chi phí bằng tiền khác	1.163.641.233	702.750.336
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.214.605.626</b>	<b>3.538.463.166</b>

#### 6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	1.472.628.318	797.345.331
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.472.628.318</b>	<b>797.345.331</b>

#### 6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ các chênh lệch tạm thời chịu thuế	(74.224.420)	58.564.463
<b>Tổng cộng</b>	<b>(74.224.420)</b>	<b>58.564.463</b>

#### 7. Thông tin về các bên có liên quan

Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Tổng Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	204.000.000	391.080.000
Lương Tổng Giám đốc	227.160.000	163.040.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>431.160.000</b>	<b>554.120.000</b>

#### 8. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê mặt bằng để kinh doanh nhà hàng, dịch vụ tiệc cưới... theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 10 năm.

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	-	-

Tại ngày 31/12/2009, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	720.000.000	-
Trên 1 năm đến 5 năm	3.960.000.000	-
Trên 5 năm	6.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.680.000.000</b>	-

## 9. Các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc niên độ đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

## 10. Những thông tin khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được Tổng Giám Đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 30 tháng 3 năm 2010.

## V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán

### 1. Kiểm toán độc lập

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty kiểm toán DTL  
Số: 10.162/BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi: Các thành viên Hội Đồng Quản Trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám Đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận và Công ty con (dưới đây gọi tắt là Tập đoàn). Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về

tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### **Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Tập đoàn thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi. Tuy nhiên, ý kiến của chúng tôi bị hạn chế bởi các vấn đề sau:

#### **1. Phạm vi kiểm toán**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập căn cứ báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần thương mại Phú Nhuận và báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Việt Mỹ (Công ty con), tuy nhiên báo cáo tài chính năm 2009 của Công ty con chưa được kiểm toán.

#### **2. Dự phòng nợ phải thu khách hàng**

Như đã được ghi chú tại mục 5.3 của Thuyết minh báo cáo tài chính. Tập đoàn chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ phát sinh từ năm 2008. Nếu việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện đầy đủ theo như quy định hiện hành thì kết quả kinh doanh năm 2009 sẽ giảm đi một khoản tương ứng với chi phí lập dự phòng.

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Thương mại Phú Nhuận và Công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế

toán Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2010

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**LỤC THỊ VÂN**  
Chứng chỉ KTV số 0172/KTV

**NGUYỄN CHÁNH THÀNH**  
Chứng chỉ KTV số 0544/KT

## **2. Kiểm toán nội bộ**

- Ý kiến kiểm toán nội bộ
- Các nhận xét đặc biệt

## **VI. Các công ty có liên quan**

1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Việt Mỹ, đang trong thời gian xây dựng nhà máy tại khu công nghiệp Sông Hậu thuộc huyện Lai Vung tỉnh Đồng Tháp.
2. Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Kinh tế Phú Nhuận, kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng.
3. Góp vốn đầu tư vào khu du lịch sinh thái Phú Cường Gia Lai.

## **VII. Tổ chức và nhân sự**

1. Cơ cấu tổ chức của Công ty:
  - Đại hội đồng cổ đông
  - Ban kiểm soát.
  - Hội đồng quản trị
  - Ban Tổng giám đốc
  - Các phòng ban và các đơn vị kinh doanh.
2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Trình độ
01	Nguyễn Văn Điệp	1963	Tổng giám đốc	Thạc sỹ kinh tế
02	Nguyễn Thị Ngọc Dung	1956	P, Tổng giám đốc	12/12
03	Hà Tiến Bình	1959	P. Tổng giám đốc	Cử nhân kinh tế
04	Trần Xuân Ánh	1970	Kế toán trưởng	Cử nhân kinh tế

- Thay đổi Tổng giám đốc điều hành trong năm: không có thay đổi.

- Quyền lợi của Ban Tổng giám đốc: Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc và các quyền lợi khác của Ban Tổng giám đốc: Được trả theo quyết định của Hội đồng quản trị dựa trên kết quả kinh doanh hàng năm.

- Số lượng cán bộ, nhân viên: 151 người; các chính sách đối với người lao động được thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Chủ tịch, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng: không có thay đổi

## **VIII. Thông tin cổ đông/thành viên góp vốn và Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị/Chủ tịch và Ban kiểm soát:**

1.1 Thành viên và cơ cấu của HĐQT, Ban kiểm soát (nêu rõ số thành viên độc lập không điều hành), Chủ tịch Công ty

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| (1) Ông Nguyễn Văn Điệp     | : Chủ tịch HĐQT                |
| (2) Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung | : Phó Chủ tịch HĐQT            |
| (3) Ông Hà Tiến Bình        | : Thành viên                   |
| (4) Ông Nguyễn Băng Tâm     | : Thành viên (không điều hành) |
| (5) Ông Nguyễn Hữu Thắng    | : Thành viên (không điều hành) |
| (6) Ông Lê Quang Toàn       | : Thành viên (không điều hành) |
| (7) Ông Huỳnh Kim Điền      | : Thành viên (không điều hành) |

#### 1.2 Ban Kiểm soát

- |                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| (1) Ông Nhữ Đình Tuyên  | : TB kiểm soát                     |
| (2) Ông Nguyễn Văn Ngọc | : Kiểm soát viên                   |
| (3) Bà Trần Thị Lệ Hằng | : Kiểm soát viên (không điều hành) |

1.3 HĐQT: Hoạt động của HĐQT dựa trên nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; định kỳ hàng quý họp 1 lần và các lần đột xuất theo đề nghị của Ban điều hành hoặc của Ban kiểm soát.

1.4 Thành viên HĐQT độc lập không điều hành hoạt động theo sự phân công của HĐQT.

1.5 Các tiểu ban trong HĐQT hoạt động theo sự phân công của HĐQT, mỗi thành viên HĐQT phụ trách một tiểu ban.

1.6 Hoạt động của Ban kiểm soát dựa trên nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và kiểm soát hoạt động của Ban điều hành.

1.7 Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị Công ty: Sắp xếp cho thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, kế toán trưởng, các trưởng phó đơn vị được đào tạo về quản trị Công ty trong năm 2009. Đồng thời có kế hoạch đào tạo và thu hút nguồn nhân lực đáp ứng được yêu cầu phát triển của Công ty hiện tại và sau này.

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT/Chủ tịch và thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo nghị quyết hàng năm của Đại hội đồng cổ đông.

- Số lượng thành viên HĐQT/Ban Kiểm soát/Ban Tổng giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Đào tạo trong năm 2010.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần/vốn góp của thành viên HĐQT: Tỷ lệ vốn góp của thành viên HĐQT là 16,31%.

- Thông tin về các giao dịch cổ phiếu/chuyển nhượng phần vốn góp của công ty của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành, Ban kiểm soát, cổ đông lớn và các giao dịch khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành, Ban kiểm soát và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

## **2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn**

### **2.1. Cổ đông/thành viên góp vốn trong nước**

- Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông góp vốn trong nước:

\* Cổ đông là CBCNV : 13,55%

\* Cổ đông bên ngoài : 39,01%

\* Cổ đông là pháp nhân : 18,75%

\* Cổ đông nhà nước : 28,69%

- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn/thành viên góp vốn theo nội dung: Tên, năm sinh (cổ đông/thành viên góp vốn cá nhân); Địa chỉ liên lạc; Nghề nghiệp (cổ đông/thành viên góp vốn cá nhân), ngành nghề hoạt động (cổ đông/thành viên góp vốn tổ chức); số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu/vốn góp trong công ty; những biến động về tỷ lệ sở hữu cổ phần/tỷ lệ vốn góp.

STT	Họ và tên	Năm sinh	Nghề nghiệp	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ
01	Lê Quang Toàn 159/9 Hoàng Văn Thụ phường 8 Quận Phú Nhuận	1959	Chủ doanh nghiệp	141.000	5,88%
02	Tổng Công ty Bến Thành 217 Nguyễn Trung Trực phường Bến Thành Quận 1		Thương mại, XNK, Dịch vụ	688.500	28,69%

### **2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài: không có**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**