



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Tổng Giám Đốc | 1 - 3 |
| Báo cáo kiểm toán | 4 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | |
| Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 5 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 9 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 11 - 29 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2004 và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là vào ngày 11 tháng 10 năm 2012.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 36 tỷ đồng.

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31/12/2012 gồm:

- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận - Tân Phú: 36 Thạch Lam, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú.
- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận: 124 Phan Đăng Lưu, Phường 3, Quận Phú Nhuận.
- Nhà hàng Hoa Viên Trí Kỷ: 6/8 Hoàng Minh Giám, Phường 9, Quận Phú Nhuận.
- Nhà hàng tiệc cưới Phú Nhuận Plaza: 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Bán buôn thực phẩm.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán mô tô, xe máy.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sản xuất xe đạp và xe cho người tàn tật.
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ.
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn đồ uống.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ linh động.
- Sản xuất đồ điện dân dụng.
- Sản xuất sản phẩm từ plastic.
- Đại lý, môi giới, đấu giá.
- Sản xuất hàng may sẵn.
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Đào tạo ngoại ngữ, tin học.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng – công nghiệp.
- Kinh doanh lữ hành nội địa.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

| Họ tên | Chức danh |
|-------------------------|--------------|
| Ông Nguyễn Văn Địệp | Chủ tịch |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung | Phó Chủ tịch |
| Ông Hà Tiến Bình | Thành viên |
| Ông Vương Công Minh | Thành viên |
| Ông Nguyễn Hữu Thắng | Thành viên |
| Ông Huỳnh Kim Điền | Thành viên |
| Ông Lê Quang Toàn | Thành viên |

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

| Họ tên | Chức danh |
|-------------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Văn Địệp | Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Hà Tiến Bình | Phó Tổng Giám đốc |

3. Tình hình kinh doanh năm 2012

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2012 được trình bày trên báo cáo tài chính định kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đầm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty.

(phần tiếp theo trang 3)

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN ĐIỆP



RSM DTL Auditing

Connected for Success

Số: 13.338A/BCKT

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ
Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +848 3827 5026 | Fax: +848 3827 5027
www.rsm.com.vn | dtlco@rsm.com.vn

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 bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được lập ngày 20 tháng 3 năm 2013 của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 5 trang 29 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính 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 sự đảm bảo hợp lý là các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng những thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2013



KIỂM TOÁN VIÊN

NGÔ THANH BÌNH
Chứng chỉ KTV số 0524/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 115.263.265.234 | 115.664.494.795 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 36.191.390.959 | 11.824.922.447 |
| 1. Tiền | 111 | | 36.191.390.959 | 11.824.922.447 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5.2 | 7.082.299.400 | 9.138.620.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 9.358.077.538 | 11.674.711.501 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn | 129 | | (2.275.778.138) | (2.536.091.501) |
| III. Các khoản phải thu | 130 | 5.3 | 68.557.012.766 | 89.790.388.062 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 2.453.458.300 | 17.693.142.561 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 62.041.713.640 | 65.520.951.949 |
| 3. Phải thu nội bộ | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | | 4.214.506.126 | 6.735.533.905 |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 139 | | (152.665.300) | (159.240.353) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.4 | 2.033.389.150 | 1.309.040.887 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.059.341.704 | 1.414.201.945 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (25.952.554) | (105.161.058) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.399.172.959 | 3.601.523.399 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 1.341.388.857 | 828.736.923 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | | 2.601.767.542 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | | |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 57.784.102 | 171.018.934 |

(phần tiếp theo trang 6)

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 114.999.765.967 | 63.043.374.884 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | | |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Vốn kinh doanh ở các 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 | | | |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 87.906.777.027 | 49.518.697.052 |
| 1. TSCĐ hữu hình | 221 | 5.5 | 11.350.325.051 | 7.440.558.218 |
| + Nguyên giá | 222 | | 17.636.485.091 | 12.493.945.039 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (6.286.160.040) | (5.053.386.821) |
| 2. TSCĐ thuê tài chính | 224 | | | |
| + Nguyên giá | 225 | | | |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | | |
| 3. TSCĐ vô hình | 227 | | 4.357.908 | 10.168.452 |
| + Nguyên giá | 228 | | 29.052.720 | 29.052.720 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (24.694.812) | (18.884.268) |
| 4. Giá trị xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 5.6 | 76.552.094.068 | 42.067.970.382 |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | 5.7 | 2.766.575.299 | 3.563.135.299 |
| + Nguyên giá | 241 | | 5.779.224.081 | 7.029.390.782 |
| + Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (3.012.648.782) | (3.466.255.483) |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.8 | 5.650.000.000 | 5.650.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 4.950.000.000 | 4.950.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 700.000.000 | 700.000.000 |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | | | |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | | |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 18.676.413.641 | 4.311.542.533 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.9 | 16.253.943.547 | 1.611.329.961 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | 6.8 | 105.590.909 | 56.438.136 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | 5.10 | 2.316.879.185 | 2.643.774.436 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 230.263.031.201 | 178.707.869.679 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 162.777.514.394 | 112.626.689.130 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 105.170.966.669 | 85.318.347.787 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | 5.11 | 96.646.864.644 | 77.994.002.640 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | 5.12 | 369.921.740 | 367.095.862 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | 5.12 | 5.202.051.986 | 2.512.225.186 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước | 314 | 5.13 | 1.197.927.993 | 2.253.814.186 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | | |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | | 90.000.000 | 978.172.397 |
| 7. Phải trả nội bộ | 317 | | | |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318 | | | |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | 5.14 | 1.590.034.613 | 1.132.973.923 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | | |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | 5.15 | 74.165.693 | 80.063.593 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 57.606.547.725 | 27.308.341.343 |
| 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 | 12.591.718.000 | 12.157.962.400 |
| 4. Vay và nợ dài hạn | 334 | 5.17 | 44.118.421.064 | 14.940.327.976 |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | 6.8 | 564.045.025 | |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | | 114.546.422 |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | | |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | | 332.363.636 | 95.504.545 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | | |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 67.485.516.807 | 66.081.180.549 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.18.1 | 67.485.516.807 | 66.081.180.549 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | 5.18.2 | 36.000.000.000 | 36.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 17.881.454.546 | 17.891.454.546 |
| 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 | | 3.285.846.009 | 2.976.656.597 |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 1.885.173.631 | 1.369.857.944 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | 555.585.214 | 542.952.980 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | 5.18.5 | 7.877.457.407 | 7.300.258.482 |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 421 | | | |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 422 | | | |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | | |
| 1. Nguồn kinh phí | 432 | | | |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 433 | | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 230.263.031.201 | 178.707.869.679 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
BÀNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| CHỈ TIÊU NGOÀI BÀNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN | 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 | | | |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý | | 178.616.668 | 178.616.668 |
| 5. Ngoại tệ các loại + USD | | 144.743,26 | 231.994,71 |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án | | | |

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2013

KÉ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN XUÂN ÁNH



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN ĐIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 283.016.222.574 | 282.511.866.138 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | 985.196 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 6.1 | 283.016.222.574 | 282.510.880.942 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 227.809.253.143 | 230.786.707.654 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 55.206.969.431 | 51.724.173.288 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 1.876.724.408 | 2.432.125.549 |
| 7. Chi phí tài chính trong đó, chi phí lãi vay | 22 | 6.4 | 10.506.437.235 | 12.424.222.948 |
| 8. Chi phí bán hàng | 23 | | 10.494.915.259 | 10.523.128.380 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | 6.5 | 25.216.180.026 | 20.256.726.115 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 14.568.516.681 | 15.276.286.841 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 1.060.068.819 | 114.558.026 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 847.628.901 | 900.188.841 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 212.439.918 | (785.630.815) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 14.780.956.599 | 14.490.656.026 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.7 | 3.382.551.674 | 3.598.478.225 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 6.8 | 514.892.252 | (8.080.681) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 10.883.512.673 | 10.900.258.482 |

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2013

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN XUÂN ÁNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN ĐIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ (theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước | |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--|
| I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD | | | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu | 01 | 267.751.694.902 | 279.427.325.734 | | |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ | 02 | (239.106.634.033) | (242.972.079.566) | | |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | (13.760.079.945) | (14.403.068.279) | | |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | (10.494.915.259) | (11.689.125.715) | | |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | (4.289.217.312) | (3.609.103.484) | | |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 71.740.425.070 | 43.706.090.934 | | |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | (38.076.895.899) | (42.830.986.521) | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh | 20 | 33.764.377.524 | 7.629.053.103 | | |
| II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các loại tài sản dài hạn khác | 21 | (54.672.324.622) | (29.078.030.778) | | |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các loại tài sản dài hạn khác | 22 | 844.940.337 | | | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (3.600.000.000) | (12.750.000.000) | | |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 6.000.000.000 | 8.500.000.000 | | |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (200.000.000) | | |
| 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 | 455.569.763 | 1.366.782.425 | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (50.971.814.522) | (32.161.248.353) | | |
| III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | | |
| 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 | 241.587.301.881 | 223.213.579.730 | | |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (193.501.008.682) | (199.993.306.943) | | |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (6.511.235.000) | (7.653.765.000) | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 41.575.058.199 | 15.566.507.787 | | |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | 50 | 24.367.621.201 | (8.965.687.463) | | |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 5.1 | 11.824.922.447 | 20.783.314.899 | |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | (1.152.689) | 7.295.011 | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) | 70 | 5.1 | 36.191.390.959 | 11.824.922.447 | |

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN XUÂN ÁNH

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2013



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN ĐIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Bản thuyết minh này một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính 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 thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2004 và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 11 tháng 10 năm 2012.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 36 tỷ đồng.

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31/12/2012 gồm:

- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận - Tân Phú: 36 Thạch Lam, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú.
- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận: 124 Phan Đăng Lưu, Phường 3, Quận Phú Nhuận.
- Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ: 6/8 Hoàng Minh Giám, Phường 9, Quận Phú Nhuận.
- Nhà hàng tiệc cưới Phú Nhuận Plaza: 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Dịch vụ kho bãi; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, cửa hàng, quầy hàng; Kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản.
- Bán buôn thực phẩm.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán môtô, xe máy.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sản xuất xe đạp và xe cho người tàn tật.
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ.
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn đồ uống.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ linh động.
- Sản xuất đồ điện dân dụng.
- Sản xuất sản phẩm từ plastic.
- Đại lý, môi giới, đấu giá.
- Sản xuất hàng may sẵn.
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Đào tạo ngoại ngữ, tin học.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng – công nghiệp.
- Kinh doanh lữ hành nội địa.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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 01/01 đến 31/12.

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 chung.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

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 2012.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và 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 03 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.

4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

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 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 phải bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng 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 phải 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:

| | |
|----------------------------------|-------------|
| + Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 – 50 năm |
| + Máy móc thiết bị | 4 – 9 năm |
| + Phương tiện vận tải truyền dẫn | 6 – 10 năm |
| + Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 – 5 năm |
| + Phần mềm kế toán | 5 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư 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 bất động sản như sau:

- | | |
|--------------------------|------------|
| + Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 50 năm |
|--------------------------|------------|

4.7. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

4.8. 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 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.

4.9. 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.

4.10. 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 Điều lệ Công ty.

4.11. 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 hóa.
- 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

4.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: 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.
- Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.13. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả khách hàng và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.14. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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 | 2.261.494.459 | 784.907.334 |
| Tiền gửi ngân hàng | 33.929.896.500 | 11.040.015.113 |
| Tổng cộng | 36.191.390.959 | 11.824.922.447 |

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--|----------------------|-----------------------|
| Cổ phiếu ngắn hạn | 4.358.077.538 | 4.274.711.501 |
| Đầu tư ngắn hạn khác | 5.000.000.000 | 7.400.000.000 |
| Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn | 9.358.077.538 | 11.674.711.501 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | (2.275.778.138) | (2.536.091.501) |
| Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn | 7.082.299.400 | 9.138.620.000 |

Các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn được chi tiết như sau:

| | Cuối năm | | Đầu năm | |
|--|-----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị |
| Cổ phiếu CTCP Tập đoàn Hapaco (HAP) | 18.470 | 731.744.275 | 14.322 | 720.020.875 |
| Cổ phiếu CTCP Tầm lợp VLXD Đồng Nai (DCT) | 15.000 | 299.625.626 | 15.000 | 299.625.626 |
| Cổ phiếu CTCP Chứng khoán Sài Gòn (SSI) | 13.000 | 318.435.600 | 8.000 | 206.712.600 |
| Cổ phiếu CTCP Gemadept (GMD) | 6.500 | 450.885.612 | 3.000 | 360.900.000 |
| Cổ phiếu CTCP Cơ điện lạnh (REE) | 6.200 | 433.906.325 | 15.180 | 559.463.300 |
| Cổ phiếu Tổng CTCP Phân bón và Hóa chất Dầu khí (DPM) | 17.500 | 946.396.100 | 17.000 | 930.063.500 |
| Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (STB) | 3.600 | 134.456.400 | 4.600 | 155.298.000 |
| Cổ phiếu CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh (BCI) | 2.666 | 145.584.000 | 2.666 | 145.584.000 |
| Cổ phiếu CTCP Chứng khoán Bảo Việt (BVS) | 1.600 | 75.000.000 | 1.600 | 75.000.000 |
| Cổ phiếu CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX) | 10.500 | 122.043.600 | 10.000 | 122.043.600 |
| Cổ phiếu CTCP Bia - Rượu - Nước giải khát Sài Gòn (SAB) | 10.000 | 700.000.000 | 10.000 | 700.000.000 |
| Cộng | 105.036 | 4.358.077.538 | 101.368 | 4.274.711.501 |

Đầu tư ngắn hạn khác là khoản cho các bên liên quan vay – Xem thêm mục 7:

| | Cuối năm | Đầu năm |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Việt Mỹ | 4.150.000.000 | 2.450.000.000 |
| Công ty TNHH Phú Thịnh | 850.000.000 | 4.950.000.000 |
| Cộng | 5.000.000.000 | 7.400.000.000 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu khách hàng | 2.453.458.300 | 17.693.142.561 |
| Trả trước cho người bán | 62.041.713.640 | 65.520.951.949 |
| Các khoản phải thu khác | 4.214.506.126 | 6.735.533.905 |
| Cộng các khoản phải thu ngắn hạn | 68.709.678.066 | 89.949.628.415 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (152.665.300) | (159.240.353) |
| Giá trị thuần của các khoản phải thu | 68.557.012.766 | 89.790.388.062 |

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

Các khoản trả trước cho người bán được chi tiết như sau:

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Trả trước mua hàng hóa | 59.119.195.239 | 59.230.148.735 |
| Trả trước cho công trình xây dựng cơ bản | 2.922.518.401 | 6.290.803.214 |
| Cộng | 62.041.713.640 | 65.520.951.949 |

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

| | Cuối năm | Đầu năm |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế VAT đề nghị hoàn | 1.780.157.933 | 5.693.392.186 |
| Lãi cho vay dự thu – Xem thêm mục 7 | 1.268.963.344 | 292.347.278 |
| Khác | 1.165.384.849 | 749.794.441 |
| Cộng | 4.214.506.126 | 6.735.533.905 |

5.4. Hàng tồn kho

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 412.124.355 | 207.728.429 |
| Thành phẩm | 22.791.150 | 56.726.983 |
| Hàng hóa | 1.624.426.199 | 1.149.746.533 |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 2.059.341.704 | 1.414.201.945 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (25.952.554) | (105.161.058) |
| Giá trị thuần có thể thực hiện | 2.033.389.150 | 1.309.040.887 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: ngàn đồng

| Khoản mục | Nhà cửa | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 6.772.601 | 448.714 | 1.436.021 | 3.836.609 | 12.493.945 |
| Mua trong năm | - | 27.200 | - | 236.360 | 263.560 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | - | 620.000 | - | 6.561.398 | 7.181.398 |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.751.967) | - | - | (539.588) | (2.291.554) |
| Giảm khác | - | - | - | (10.864) | (10.864) |
| Số dư cuối năm | 5.020.634 | 1.095.914 | 1.436.021 | 10.083.915 | 17.636.485 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.533.206 | 320.214 | 1.403.225 | 1.796.742 | 5.053.387 |
| Khấu hao trong năm | 170.201 | 94.069 | 32.796 | 1.273.225 | 1.570.291 |
| Thanh lý, nhượng bán | (200.746) | - | - | (132.064) | (332.810) |
| Giảm khác | - | - | - | (4.708) | (4.708) |
| Số dư cuối năm | 1.502.661 | 414.283 | 1.436.021 | 2.933.195 | 6.286.160 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 5.239.395 | 128.500 | 32.796 | 2.039.867 | 7.440.558 |
| Tại ngày cuối năm | 3.517.973 | 681.631 | - | 7.150.720 | 11.350.325 |

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản đã dùng thế chấp cho các khoản vay là 3.517.973.309 đồng – Xem thêm mục 5.11 và 5.17.

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.639.975.661 đồng.

5.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công trình nhà hàng tiệc cưới - 36 Thạch Lam | - | 22.398.928.965 |
| Công trình nhà hàng tiệc cưới Phú Nhuận Plaza - 82 Trần Huy Liệu | 65.415.898.558 | 15.993.663.844 |
| Công trình cao ốc văn phòng - 6/8 Hoàng Minh Giám | 8.016.413.693 | 646.504.846 |
| Công trình cao ốc văn phòng 6/5 Hoàng Minh Giám | 2.272.727.272 | 2.181.818.182 |
| Công trình xây dựng 168 Hoàng Văn Thụ | 445.454.545 | 445.454.545 |
| Công trình xây dựng 38 Trương Quốc Dung | 400.000.000 | 400.000.000 |
| Khác | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Tổng cộng | 76.552.094.068 | 42.067.970.382 |

Công trình nhà hàng tiệc cưới - 36 Thạch Lam đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng từ tháng 2 năm 2012.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

5.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Nhà cửa, vật kiến trúc | Đầu năm | Tăng | Giảm | Cuối năm |
|------------------------|----------------------|-------------|-----------------|----------------------|
| Nguyên giá | 7.029.390.782 | - | (1.250.166.701) | 5.779.224.081 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 3.466.255.483 | 147.210.000 | (600.816.701) | 3.012.648.782 |
| Giá trị còn lại | 3.563.135.299 | | | 2.766.575.299 |

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thé chấp cho các khoản vay là 2.078.094.742 đồng – xem thêm mục 5.11 và 5.17.

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 156.320.476 đồng.

5.8. Đầu tư tài chính dài hạn

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---|----------------------|----------------------|
| Đầu tư vào công ty con | 4.950.000.000 | 4.950.000.000 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 700.000.000 | 700.000.000 |
| Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn | 5.650.000.000 | 5.650.000.000 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | - | - |
| Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn | 5.650.000.000 | 5.650.000.000 |

Đầu vào cổ phiếu công ty con được chi tiết như sau:

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Việt Mỹ | 4.400.000.000 | 4.400.000.000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Phú Thịnh | 550.000.000 | 550.000.000 |
| Cộng | 4.950.000.000 | 4.950.000.000 |

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

5.9. Chi phí trả trước dài hạn

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--|-----------------------|----------------------|
| Chi phí sửa chữa Nhà hàng tiệc cưới – 36 Thạch Lam | 11.641.889.321 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 4.612.054.226 | 1.611.329.961 |
| Tổng cộng | 16.253.943.547 | 1.611.329.961 |

Chi phí sửa chữa Nhà hàng tiệc cưới 36 Thạch Lam có số tiền là 12.995.597.382, được phân bổ trong 8 năm.

5.10. Tài sản dài hạn khác

Là khoản ký quỹ thuê mặt bằng.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

5.11. Vay ngắn hạn

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng | 92.036.338.332 | 74.783.476.328 |
| Vay Phòng tài chính quận Phú Nhuận | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả - Xem mục 5.17 | 3.610.526.312 | 2.210.526.312 |
| Tổng cộng | 96.646.864.644 | 77.994.002.640 |

Các khoản vay ngắn hạn chịu lãi suất từ 12%/năm đến 13%/năm đối với khoản vay bằng VND và từ 5,8%/năm - 6%/năm đối với khoản vay USD. Các khoản vay này được thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư - xem thêm mục 5.5 và 5.7.

Các khoản vay Phòng Tài chính quận Phú Nhuận là khoản vay tín chấp với lãi suất 14.04%/năm đối với VND.

5.12. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải trả người bán | 369.921.740 | 367.095.862 |
| Người mua trả tiền trước | 5.202.051.986 | 2.512.225.186 |
| Tổng cộng | 5.571.973.726 | 2.879.321.048 |

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

5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Cuối năm | Đầu năm |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.089.736.741 | 1.996.402.379 |
| Thuế giá trị gia tăng | 86.849.453 | - |
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | 24.484.179 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 21.341.799 | 28.584.632 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | 204.342.996 |
| Tổng cộng | 1.197.927.993 | 2.253.814.186 |

5.14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 4.996.183 | 4.013.638 |
| Cổ phiếu trả chậm của công nhân viên | 7.866.000 | 6.866.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.577.172.430 | 1.122.094.285 |
| Tổng cộng | 1.590.034.613 | 1.132.973.923 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

5.15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Số dư đầu năm | 80.063.593 | 257.403.970 |
| Trích lập trong năm | 2.952.000.000 | 1.458.896.423 |
| Sử dụng trong năm | (3.013.257.900) | (1.637.436.800) |
| Khác | 55.360.000 | 1.200.000 |
| Số dư cuối năm | 74.165.693 | 80.063.593 |

5.16. Phải trả dài hạn khác

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả CTCP Đầu tư Xây dựng KD nhà Bến Thành | 9.193.320.000 | 9.193.320.000 |
| Nhận kí cược, kí quỹ | 3.398.398.000 | 2.964.642.400 |
| Tổng cộng | 12.591.718.000 | 12.157.962.400 |

Phải trả Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:

- Hợp đồng số: 01/HD-2011 ngày 01/07/2011.
- Dự án: xây dựng cao ốc thương mại - dịch vụ - văn phòng tại số 6/5 Hoàng Minh Giám, phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công văn số 5821/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận làm chủ đầu tư dự án.
- Các bên góp vốn

| | Góp vốn (tỷ đồng) | Tỷ lệ |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
| CTCP Đầu tư Xây dựng KD nhà Bến Thành | 184 | 40% |
| CTCP Thương mại Phú Nhuận | 276 | 60% |
| Cộng | 460 | 100% |

Đến ngày 31/12/2012, Đầu tư Xây dựng KD nhà Bến Thành đã góp 9.193.320.000 đồng cho dự án này.

5.17. Vay và nợ dài hạn

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 12.728.947.376 | 8.289.473.688 |
| Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam | 35.000.000.000 | 8.861.380.600 |
| Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả - xem mục 5.11 | (3.610.526.312) | (2.210.526.312) |
| Tổng cộng | 44.118.421.064 | 14.940.327.976 |

Vay dài hạn ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam bằng VND thời hạn từ 5 – 8 năm với lãi suất 14,5%/năm đến 15%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư – Xem thêm mục 5.5 và 5.7.

Vay dài hạn ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam bằng VND với lãi suất từ 15%/năm đến 17%/năm cho dự án Công trình nhà hàng tiệc cưới Phú Nhuận Plaza tại số 82 Trần Huy Liệu, Quận Phú Nhuận, được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

5.18. Vốn chủ sở hữu

5.18.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

| | | | | | | | ĐVT: nghìn đồng |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|--|-------------------|
| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Quỹ khác thuộc Vốn CSH | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
| Số dư đầu năm trước | 36.000.000 | 17.891.455 | 2.545.052 | 938.253 | 503.261 | 6.390.522 | 64.268.543 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | - | 10.900.258 | 10.900.258 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (7.560.000) | (7.560.000) |
| Trích lập quỹ | - | - | 431.605 | 431.605 | 108.416 | (2.430.522) | (1.458.896) |
| Sử dụng quỹ | - | - | - | - | (68.724) | - | (68.724) |
| Số dư đầu năm nay | 36.000.000 | 17.891.455 | 2.976.657 | 1.369.858 | 542.953 | 7.300.258 | 66.081.181 |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | - | - | 10.883.513 | 10.883.513 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (6.480.000) | (6.480.000) |
| Trích lập quỹ | - | - | 309.189 | 515.316 | 49.809 | (3.826.314) | (2.952.000) |
| Sử dụng quỹ | - | (10.000) | - | - | (37.177) | - | (47.177) |
| Số dư cuối năm nay | 36.000.000 | 17.881.455 | 3.285.846 | 1.885.174 | 555.585 | 7.877.457 | 67.485.517 |

5.18.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

| | Cuối năm | Đầu năm |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của Nhà nước | 10.327.500.000 | 10.327.500.000 |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 25.672.500.000 | 25.672.500.000 |
| Tổng cộng | 36.000.000.000 | 36.000.000.000 |

5.18.3. Cổ tức

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---------------|---------------|
| Cổ tức đã chia trên cổ phiếu phổ thông | 6.480.000.000 | 7.560.000.000 |
| Các đợt chia cổ tức trong năm 2012 như sau: | | |
| ▪ Cổ tức đợt 3 năm 2011 (8%) | 2.880.000.000 | |
| ▪ Cổ tức đợt 1 và 2 năm 2012 (10%) | 3.600.000.000 | |

5.18.4. Cổ phần

| | | |
|---|-----------|-----------|
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành | 3.600.000 | 3.600.000 |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra | 3.600.000 | 3.600.000 |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành | 3.600.000 | 3.600.000 |
| ▪ Mệnh giá cổ phần phổ thông đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

5.18.5. Phân phối lợi nhuận

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm | 7.300.258.482 | 6.390.522.348 |
| Lợi nhuận sau thuế trong năm | 10.883.512.673 | 10.900.258.482 |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển | (309.189.412) | (431.605.000) |
| Trích lập Quỹ dự phòng tài chính | (515.315.687) | (431.605.000) |
| Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi | (2.952.000.000) | (1.458.896.423) |
| Trích lập Quỹ khác thuộc Vốn Chủ sở hữu | (49.808.649) | (108.415.925) |
| Chia cổ tức | (6.480.000.000) | (7.560.000.000) |
| Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm | 7.877.457.407 | 7.300.258.482 |

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 | 219.450.612.636 | 228.572.881.109 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng | 50.405.087.370 | 40.083.139.654 |
| Doanh thu cho thuê kho, mặt bằng | 12.448.650.013 | 12.876.026.375 |
| Doanh thu khác | 711.872.555 | 979.819.000 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | - | (985.196) |
| Doanh thu thuần | 283.016.222.574 | 282.510.880.942 |

6.2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn hàng hóa | 204.284.168.017 | 211.219.305.730 |
| Giá vốn dịch vụ nhà hàng | 21.313.420.068 | 17.213.873.048 |
| Giá vốn cho thuê kho, mặt bằng | 2.212.212.728 | 2.355.565.818 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (547.670) | (2.036.942) |
| Tổng cộng | 227.809.253.143 | 230.786.707.654 |

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi cho vay | 1.254.989.579 | 1.145.555.345 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 379.392.547 | 1.060.154.124 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 147.365.000 | 99.768.200 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 83.085.357 | 77.485.814 |
| Lãi đầu tư chứng khoán | 11.891.925 | 43.973.066 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 5.189.000 |
| Tổng cộng | 1.876.724.408 | 2.432.125.549 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 10.494.915.259 | 10.523.128.380 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 219.319.696 | 990.001.700 |
| Dự phòng/ (hoàn nhập) giảm giá chứng khoán | (260.313.363) | 803.341.450 |
| Chi phí hoạt động tài chính khác | 52.515.643 | 107.751.418 |
| Tổng cộng | 10.506.437.235 | 12.424.222.948 |

6.5. Chi phí bán hàng

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên | 10.240.927.598 | 8.788.631.414 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 4.556.789.186 | 1.478.377.265 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.379.273.896 | 1.032.128.213 |
| Thuế, phí và lệ phí | 113.640.172 | 24.546.136 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.554.261.753 | 4.347.255.855 |
| Chi phí bằng tiền khác | 5.371.287.421 | 4.585.787.232 |
| Tổng cộng | 25.216.180.026 | 20.256.726.115 |

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên | 3.026.102.669 | 2.637.330.595 |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng | 41.671.847 | 88.085.020 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 141.503.915 | 146.411.920 |
| Thuế, phí và lệ phí | (1.356.136) | 169.957.660 |
| Chi phí dự phòng | (6.575.053) | (3.500.000) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 215.442.301 | 469.826.575 |
| Chi phí bằng tiền khác | 3.375.770.354 | 2.690.951.163 |
| Tổng cộng | 6.792.559.897 | 6.199.062.933 |

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm | 14.780.956.599 | 14.490.656.026 |
| Cộng các khoản điều chỉnh tăng | 1.378.547.741 | 450.770.989 |
| Trừ các khoản điều chỉnh giảm | (2.629.297.646) | (547.514.116) |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính | 13.530.206.694 | 14.393.912.899 |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành | 25% | 25% |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính | 3.382.551.674 | 3.598.478.225 |
| Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm | 3.382.551.674 | 3.598.478.225 |

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

| | Doanh thu nhận trước | Chi phí phải trả | Chi phí trả trước dài hạn | Tổng cộng |
|---|----------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm trước | 13.295.455 | 35.062.000 | - | 48.357.455 |
| Hạch toán là thu nhập/ (chi phí) trong kết quả kinh doanh năm trước | 10.580.681 | (2.500.000) | - | 8.080.681 |
| Số dư đầu năm nay | 23.876.136 | 32.562.000 | - | 56.438.136 |
| Hạch toán là thu nhập/ (chi phí) trong kết quả kinh doanh năm nay | 59.214.773 | (10.062.000) | (564.045.025) | (514.892.252) |
| Số dư cuối năm nay | 83.090.909 | 22.500.000 | (564.045.025) | (458.454.116) |

Tài sản TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được chi tiết như sau:

| | Cuối năm | Đầu năm |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Tài sản TNDN hoãn lại | 105.590.909 | 56.438.136 |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | (564.045.025) | - |
| Tổng cộng | (458.454.116) | 56.438.136 |

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 6.746.166.155 | 12.018.863.217 |
| Chi phí nhân công | 15.181.112.267 | 13.163.131.509 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.520.777.811 | 1.178.540.133 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 9.254.631.647 | 4.817.082.430 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.374.414.218 | 7.471.242.191 |
| Chi phí dự phòng | (6.575.053) | (5.536.942) |
| Tổng cộng | 36.070.527.045 | 38.643.322.538 |

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị sau đây được xem là các bên có liên quan:

| Tên công ty | Mối quan hệ |
|---|------------------|
| 1. Công ty cổ phần Việt Mỹ | Công ty con |
| 2. Công ty TNHH Dịch vụ Phú Thịnh | Công ty con |
| 3. Công ty cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai | Công ty liên kết |

- Tại ngày lập bảng đối kê toán, số dư phải thu với các bên liên quan như sau:

| | Cuối năm | Đầu năm |
|---|---------------|---------------|
| Cho vay – Xem thêm mục 5.2 | 5.000.000.000 | 7.400.000.000 |
| Phải thu lãi cho vay – Xem thêm mục 5.3 | 1.268.963.344 | 292.347.278 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------|----------------|------------------|
| Cho vay | 9.600.000.000 | 12.750.000.000 |
| Thu lãi cho vay | 1.254.989.579 | 1.145.555.345 |

- Thu lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Thu lao Hội đồng quản trị | 338.000.000 | 312.000.000 |
| Lương Tổng Giám đốc | 347.078.000 | 326.022.000 |
| Tổng cộng | 685.078.000 | 638.022.000 |

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 các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 5 năm, với tiền thuê thay đổi qua các năm được quy định trên hợp đồng.

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------|------------------|
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 2.244.819.920 | 2.896.307.723 |

Tại ngày 31/12/2012, 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 | 1.957.650.144 | 2.278.715.760 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 9.476.250.720 | 9.678.731.760 |
| Trên 5 năm | 4.053.712.824 | 5.550.012.000 |
| Tổng cộng | 15.487.613.688 | 17.507.459.520 |

9. Công cụ tài chính

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.13.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

▪ Các loại công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 36.191.390.959 | 11.824.922.447 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 6.515.299.126 | 24.269.436.113 |
| Đầu tư ngắn hạn | 7.082.299.400 | 9.138.620.000 |
| Đặt cọc, ký quỹ | 2.374.663.287 | 2.814.793.370 |
| Tổng cộng | 52.163.652.772 | 48.047.771.930 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 140.765.285.708 | 92.934.330.616 |
| Phải trả người bán | 369.921.740 | 367.095.862 |
| Phải trả khác | 1.585.038.430 | 1.128.960.285 |
| Nhận kí cược, kí quỹ | 3.398.398.000 | 2.964.642.400 |
| Tổng cộng | 146.118.643.878 | 97.395.029.163 |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

▪ Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

▪ Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

| | Công nợ | | Tài sản | |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2012 | 01/01/2012 | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
| Đô la Mỹ (USD) | - | 864.398,00 | 272.558,26 | 942.609,59 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

▪ Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

| 31/12/2012 | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Các khoản vay | 96.646.864.644 | 44.118.421.064 | 140.765.285.708 |
| Phải trả người bán | 369.921.740 | - | 369.921.740 |
| Phải trả khác | 500.000.000 | 1.085.038.430 | 1.585.038.430 |
| Nhận kí cược, kí quỹ | - | 3.398.398.000 | 3.398.398.000 |
| 01/01/2012 | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
| Các khoản vay | 77.994.002.640 | 14.940.327.976 | 92.934.330.616 |
| Phải trả người bán | 367.095.862 | - | 367.095.862 |
| Phải trả khác | 44.921.855 | 1.084.038.430 | 1.128.960.285 |
| Nhận kí cược, kí quỹ | - | 2.964.642.400 | 2.964.642.400 |

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

| 31/12/2012 | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 6.515.299.126 | - | 6.515.299.126 |
| Đầu tư ngắn hạn | 7.082.299.400 | - | 7.082.299.400 |
| Đặt cọc, ký quỹ | 57.784.102 | 2.316.879.185 | 2.374.663.287 |
| 01/01/2012 | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng cộng |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 7.082.299.400 | - | 7.082.299.400 |
| Đầu tư ngắn hạn | 9.138.620.000 | - | 9.138.620.000 |
| Đặt cọc, ký quỹ | 171.018.934 | 2.643.774.436 | 2.814.793.370 |

10. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo nghị quyết số 08/2012/NQ/HĐQT ngày 01/06/2012 và Giấy chứng nhận chào bán cổ phần ra công chúng số 61/GCN-UBCK ngày 21/12/2012 của Ủy Ban Chứng Khoán, Công ty sẽ tăng vốn điều lệ từ 36 tỷ đồng lên 48 tỷ đồng.

11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 20 tháng 3 năm 2013.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2013

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN XUÂN ÁNH

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN ĐIỆP

