

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hoàng Tâm Hòa	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Ông Nguyễn Văn Điệp	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 26/04/2018)
Ông Nguyễn Văn Điệp	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Trang	Thành viên
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên
Ông Lê Quang Toàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 06/11/2018)
Ông Hà Tiến Bình	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2018)
Ông Nhữ Đình Tuyển	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2018)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26/04/2018)
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2018)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tâm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Bà Nguyễn Hoài Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2018)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Xuân Ánh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm là Quyền Tổng Giám đốc ngày 03/08/2018 và bổ nhiệm chính thức ngày 01/01/2019)
Ông Nguyễn Văn Điệp	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/08/2018)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Tiến Bình	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/05/2018)
Ông Nhữ Đình Tuyển	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày; phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Xuân Anh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Số: 19.392/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUAN

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.5 trong Báo cáo tài chính riêng về chỉ số thanh toán hiện hành của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 0,54 thấp hơn mức chuẩn là 1. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2018 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ không tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1

Nguyễn Vinh Thụy
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3590-2016-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		24.024.238.706	116.767.836.774
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	8.467.673.830	6.221.723.836
1. Tiền	111		8.467.673.830	6.221.723.836
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	10.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.298.949.061	97.097.685.977
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	10.431.558.417	6.485.826.375
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	87.942.460.463	95.741.164.654
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	9.027.039.472	9.027.039.472
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	5.635.629.739	4.466.978.046
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(111.737.739.030)	(18.623.322.570)
IV. Hàng tồn kho	140		1.038.094.309	10.075.006.091
1. Hàng tồn kho	141	4.8	1.038.094.309	10.075.006.091
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.219.521.506	3.373.420.870
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	698.317.867	852.217.231
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	1.786.418.051	1.786.418.051
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		734.785.588	734.785.588
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		94.089.610.667	102.482.468.519
I. Tài sản cố định	220		89.824.996.617	93.319.453.070
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	89.824.996.617	93.319.453.070
Nguyên giá	222		115.871.550.848	115.208.630.618
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.046.554.231)	(21.889.177.548)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.11	2.077.150.021	2.252.135.185
1. Nguyên giá	231		5.891.437.957	5.891.437.957
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.814.287.936)	(3.639.302.772)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		880.254.545	880.254.545
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	880.254.545	880.254.545
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	4.400.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.2	4.400.000.000	4.400.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	4.2	(4.400.000.000)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.307.209.484	1.630.625.719
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	1.279.209.484	1.610.225.720
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		28.000.000	20.399.999
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		118.113.849.373	219.250.305.293

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		86.751.176.463	98.945.592.989
I. Nợ ngắn hạn	310		44.602.781.478	63.630.905.004
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	2.139.375.897	1.223.653.585
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	2.080.222.349	2.273.548.536
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	697.185.539	701.572.049
4. Phải trả người lao động	314	4.16	1.036.147.800	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	1.578.758.200	92.247.300
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		50.000.000	11.999.996
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	5.405.157.330	8.797.555.374
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	31.533.330.058	49.029.923.859
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	1.400.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		82.604.305	100.404.305
II. Nợ dài hạn	330		42.148.394.985	35.314.687.985
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	7.830.344.000	4.504.237.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	34.318.050.985	30.810.450.985
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		31.362.672.910	120.304.712.304
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20.1	31.362.672.910	120.304.712.304
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.20.2	90.000.000.000	90.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.450.553.509	17.450.553.509
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.206.775.834	7.206.775.834
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		204.006.065	204.006.065
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(83.498.662.498)	5.443.378.896
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		4.781.926.817	3.062.313.320
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(88.280.589.315)	2.381.063.576
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		118.113.849.373	219.250.305.293



Trần Xuân Ánh
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Huỳnh Thị Phương Linh
 Kế toán trưởng

Ngô Ngọc Lâm
 Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	192.038.788.665	189.866.571.250
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	9.624.800
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		192.038.788.665	189.856.946.450
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	141.144.831.631	140.063.442.748
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.893.957.034	49.793.503.702
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.030.730.806	1.349.872.069
7. Chi phí tài chính	22	5.4	10.236.685.398	6.315.922.893
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		5.810.363.238	6.391.850.280
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	26.287.255.377	23.262.629.622
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	104.023.195.375	20.313.597.616
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(88.622.448.310)	1.251.225.640
11. Thu nhập khác	31		341.166.182	1.312.147.709
12. Chi phí khác	32		6.907.188	171.809.772
13. Lợi nhuận khác	40		334.258.994	1.140.337.937
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(88.288.189.316)	2.391.563.577
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	(7.600.001)	10.500.001
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(88.280.589.315)	2.381.063.576



Trần Xuân Anh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Huyền Thị Phương Linh
Kế toán trưởng

Ngô Ngọc Lâm
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(88.288.189.316)	2.391.563.577
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	4.332.361.847	4.484.626.672
Các khoản dự phòng	03		97.693.973.160	7.552.878.223
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(275.600.772)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(740.341.347)	(811.653.424)
Chi phí lãi vay	06		5.810.363.238	6.391.850.280
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		18.532.566.810	20.009.265.328
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.365.109.166	(4.640.465.309)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.036.911.782	4.916.938.673
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.238.903.154	(11.771.482.171)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		484.915.600	1.012.171.412
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	3.111.402.400
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.810.363.238)	(6.391.850.280)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(16.771.126.650)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		5.200.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.966.854.700)	(1.021.786.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		26.886.388.574	(11.546.932.969)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(662.920.230)	(90.250.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		227.273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.079.314	311.653.424
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.654.613.643)	1.721.402.515

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	140.252.116.142	131.474.743.712
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(154.241.109.943)	(122.958.019.853)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(11.748.743.425)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.988.993.801)	(3.232.019.566)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		2.242.781.130	(13.057.550.020)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.221.723.836	19.279.273.856
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.168.864	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	8.467.673.830	6.221.723.836



Trần Xuân Anh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Huỳnh Thị Phương Linh
Kế toán trưởng

Ngô Ngọc Lâm
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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") trước đây là Công ty Thương mại Phú Nhuận, được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002394 ngày 11 tháng 06 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301428617 ngày 10 tháng 08 năm 2018.

Ngày 18 tháng 01 năm 2010, Công ty chính thức được cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Quyết định số 498/UBCK-GCN ngày 18 tháng 01 năm 2010 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Giấy chứng nhận mới nhất số 21/GCN-UBCK ngày 25 tháng 04 năm 2015.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 90 tỷ VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Công ty TNHH MTV Tổng					
Công ty Bến Thành	Việt Nam	27.540.000.000	30,6	27.540.000.000	30,6
Các cổ đông khác	Việt Nam	62.460.000.000	69,4	62.460.000.000	69,4
Cộng		90.000.000.000	100,0	90.000.000.000	100,0

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 129 (31/12/2017: 150).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Nhà hàng; Bán buôn thực phẩm, nông, lâm sản; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, cửa hàng, quầy hàng; Kinh doanh nhà và bất động sản.

1.3. 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;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ linh động và các ngành nghề được quy định trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.1. Ngoại tệ (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế 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 giao dịch thực tế 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.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 01 công ty con, chi tiết như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Việt Mỹ	Lô Số 23, Khu Công nghiệp Sông Hậu, Huyện Lai Vung, Tỉnh Đồng Tháp	55%	55%	55%

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2018 gồm:

STT	Tên	Địa chỉ
1.	Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận	Số 124 Phan Đăng Lưu, Phường 03, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
2.	Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ	Số 123 Hồng Hà, Phường 09, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
3.	Chi nhánh Phú Nhuận Plaza	Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Giả định hoạt động liên tục

Công ty có chỉ số thanh toán hiện hành tại ngày 31/12/2018 là 0,54 thấp hơn mức chuẩn là 1. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2018 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ không tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 2018

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 – 50 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 04 – 09 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 – 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 05 năm |

3.8. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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.

3.8. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là từ 05 đến 50 năm.

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí khác chờ phân bổ. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

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

3.13. Nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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 cung cấp dịch vụ

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, lỗ tỷ giá hối đoái.

3.19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; khấu hao TSCĐ dùng cho bán hàng; chi phí thuê đất, các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 là 20%.

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Thuế (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Hàng nông sản xuất khẩu: 0%;
- Nước sinh hoạt : 5%;
- Các dịch vụ khác: 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	1.356.343.189	839.650.709
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.111.330.641	5.382.073.127
Cộng	8.467.673.830	6.221.723.836

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận có kỳ hạn 4 tháng với lãi suất 5,5%/năm.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND			Tại ngày 01/01/2018 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	4.400.000.000		4.400.000.000	4.400.000.000		-
Cộng	4.400.000.000		4.400.000.000	4.400.000.000		-

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Phú Hào	8.078.001.848	-
Công ty A&M International Trading	870.208.500	1.293.858.175
Công ty TNHH Higrade Foods Inc	528.630.250	517.783.625
Công ty TNHH MTV Tăng Thiên Phú	291.086.412	102.500.000
Phải thu các nhà hàng về tiền bán hàng chưa nộp	337.959.000	363.762.000
Các khách hàng khác	325.672.407	4.207.922.575
Cộng	<u>10.431.558.417</u>	<u>6.485.826.375</u>

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ứng trước cho nhà cung cấp là bên liên quan - Xem thêm mục 7	5.102.491.019	4.890.470.819
Ứng trước cho nhà cung cấp nông sản:		
Công ty TNHH Minh Lâm	63.112.472.308	63.112.472.308
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Minh Anh	14.195.759.487	14.195.759.487
Ứng trước cho các nhà cung cấp khác	5.531.737.649	13.542.462.040
Cộng	<u>87.942.460.463</u>	<u>95.741.164.654</u>

4.5. Phải thu về cho vay

Là giá trị khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Việt Mỹ có lãi suất là 10%/năm – Xem thêm mục 7.

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi cho vay - Xem thêm mục 7	4.778.376.063	4.778.376.063	4.046.370.159	-
Ký cược, ký quỹ	5.686.113	-	5.657.257	-
Phải thu khác	851.567.563	-	414.950.630	-
Cộng	<u>5.635.629.739</u>	<u>4.778.376.063</u>	<u>4.466.978.046</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Nợ xấu**

Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
VND		VND	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
111.737.739.090	-	89.609.757.970	70.986.435.400

Tổng giá trị các khoản phải thu và ứng trước cho người bán quá hạn thanh toán

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản phải thu và ứng trước cho người bán quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Minh Lâm	63.112.472.308	-	63.012.472.308	51.852.759.267
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh	14.195.759.487	-	14.195.759.487	11.681.644.480
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	19.409.474.117	-	-	-
Các khách hàng khác	15.020.033.118	-	12.401.526.175	7.452.031.653
Cộng	111.737.739.090	-	89.609.757.970	70.986.435.400

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	99.691.949	-	162.431.258	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	1.475.082.019	-
Hàng hóa	938.402.360	-	8.437.492.814	-
Cộng	1.038.094.309	-	10.075.006.091	-

4.9. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Văn phòng Công ty	217.456.099	81.184.288
Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ	168.521.883	427.849.689
Nhà hàng Phú Nhuận Plaza	55.493.553	46.451.019
Tòa nhà Phú Nhuận Plaza	184.204.058	208.401.177
Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận	72.642.274	88.331.058
Cộng	698.317.867	852.217.231
Dài hạn:		
Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ	457.781.056	423.120.864
Nhà hàng Phú Nhuận Plaza	36.703.118	103.403.315
Tòa nhà Phú Nhuận Plaza	96.886.941	247.443.267
Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận	465.940.169	479.017.182
Văn phòng công ty	221.898.200	357.241.092
Cộng	1.279.209.484	1.610.225.720

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tàng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2018	88.905.729.486	19.601.523.842	1.930.877.000	4.770.500.290	115.208.630.618
Mua trong năm	377.005.950	170.139.280 (280.922.636)	-	115.775.000 280.922.636	662.920.230
Điều chuyển trong năm					-
Tại ngày 31/12/2018	89.282.735.436	19.490.740.486	1.930.877.000	5.167.197.926	115.871.550.848
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2018	11.604.492.477	5.023.494.360	1.423.304.257	3.837.886.454	21.889.177.548
Khấu hao trong năm	2.299.371.776	1.441.457.476 (186.043.161)	169.190.904	247.356.527 186.043.161	4.157.376.683
Điều chuyển trong năm	-		-		-
Tại ngày 31/12/2018	13.903.864.253	6.278.908.675	1.592.495.161	4.271.286.142	26.046.554.231
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2018	77.301.237.009	14.578.029.482	507.572.743	932.613.836	93.319.453.070
Tại ngày 31/12/2018	75.378.871.183	13.211.831.811	338.381.839	895.911.784	89.824.996.617

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 75.378.871.183 VND – Xem thêm mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.221.695.602 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Nhà cửa, vật kiến trúc:	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
Nguyên giá	5.891.437.957	-	-	5.891.437.957
Giá trị hao mòn lũy kế	(3.639.302.772)	(174.985.164)	-	(3.814.287.936)
Giá trị còn lại	2.252.135.185			2.077.150.021

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay là 2.077.150.021 VND – Xem thêm mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 192.462.513 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công trình xây dựng 168 Hoàng Văn Thụ	445.454.545	445.454.545
Công trình xây dựng 38 Trương Quốc Dung	433.200.000	433.200.000
Khác	1.600.000	1.600.000
Cộng	880.254.545	880.254.545

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả người bán của các đơn vị nhà hàng	1.355.891.700	1.054.454.825
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Hào	762.748.870	-
Các đối tượng khác	20.735.327	169.198.760
Cộng	2.139.375.897	1.223.653.585

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Khách hàng đặt cọc tiệc cưới	1.255.500.000	1.258.500.000
Bà Nguyễn Thị Phương Dung	824.722.349	985.048.536
Các khách hàng khác	-	30.000.000
Cộng	2.080.222.349	2.273.548.536

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2018		Trong năm		Tại ngày 31/12/2018	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/ được khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
	VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	623.532.417	8.699.365.491	8.677.723.123	-	645.174.785
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	82.940.807	82.940.807	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	732.785.588	-	-	-	732.785.588	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	61.274.320	371.615.130	397.644.008	-	35.245.442
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	16.765.312	3.200.564.285	3.200.564.285	-	16.765.312
Các loại thuế khác	2.000.000	-	6.000.000	6.000.000	2.000.000	-
Cộng	734.785.588	701.572.049	12.360.485.713	12.364.872.223	734.785.588	697.185.539

Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ là tiền thuế còn được khấu trừ của dự án Phú Nhuận Plaza - 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Phải trả người lao động

Là khoản tiền lương tháng 13 còn phải trả cho người lao động.

4.17. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền thưởng cho người lao động	1.481.928.200	-
Các khoản trích trước khác	96.830.000	92.247.300
Cộng	1.578.758.200	92.247.300

4.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Tài sản thừa chờ giải quyết	395.676.000	-
Kinh phí công đoàn	9.163.767	47.937.267
Cổ phiếu trả chậm của công nhân viên	7.866.000	7.866.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	924.620.000	4.284.895.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	4.067.831.563	4.456.857.107
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc NOVA Phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành theo hợp đồng số 01/HĐ-2011 ngày 01/07/2011 – Xem thêm mục 7 Phải trả cổ phần hóa Phải trả khác	 2.923.655.359 1.073.393.430 70.782.774	 2.923.655.358 1.073.393.430 459.808.319
Cộng	5.405.157.330	8.797.555.374

Dài hạn:

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.923.490.000	1.597.383.000
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành theo hợp đồng số 01/HĐ-2011 ngày 01/07/2011 – Xem thêm mục 7	2.906.854.000	2.906.854.000
Cộng	7.830.344.000	4.504.237.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2018		Trong năm		Tại ngày 31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	44.699.523.859	44.699.523.859	126.252.116.142	149.910.709.943	21.040.930.058	21.040.930.058
Vay các đối tượng khác	-	-	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	4.330.400.000	4.330.400.000	4.492.400.000	4.330.400.000	4.492.400.000	4.492.400.000
Cộng	49.029.923.859	49.029.923.859	136.744.516.142	154.241.109.943	31.533.330.058	31.533.330.058
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	35.140.850.985	35.140.850.985		4.330.400.000	30.810.450.985	30.810.450.985
Vay các đối tượng khác - Xem thêm mục 7	-	-	8.000.000.000		8.000.000.000	8.000.000.000
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	(4.330.400.000)	(4.330.400.000)	(4.492.400.000)	(4.330.400.000)	(4.492.400.000)	(4.492.400.000)
Cộng	30.810.450.985	30.810.450.985	3.507.600.000	-	34.318.050.985	34.318.050.985
Tổng cộng	79.840.374.844	79.840.374.844	140.252.116.142	154.241.109.943	65.851.381.043	65.851.381.043

Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với lãi suất từ 6,5% đến 8%/năm. Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất là 7%/năm. Các khoản vay ngắn hạn từ cá nhân với lãi suất 10%/năm.

Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với lãi suất từ 10% đến 11,2%/năm. Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất là 10%/năm. Các khoản vay dài hạn từ cá nhân với lãi suất 10%/năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Toàn bộ các khoản vay ngắn và dài hạn từ ngân hàng được đảm bảo bằng:

- Tài sản có định hữu hình với giá trị còn lại là 75.378.871.183 VND – Xem thêm 4.10.
- Bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 2.077.150.021 VND – Xem thêm mục 4.11.

4.20. Vốn chủ sở hữu**4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	90.000.000.000	17.460.553.509	7.206.775.834	204.006.065	15.831.743.117	130.703.078.525
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	2.381.063.576	2.381.063.576
Chia cổ tức	-	-	-	-	(11.748.743.425)	(11.748.743.425)
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(1.020.686.372)	(1.020.686.372)
Giảm khác	-	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)
Tại ngày 01/01/2018	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	204.006.065	5.443.376.896	120.304.712.304
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(88.280.589.315)	(88.280.589.315)
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(311.460.079)	(311.450.079)
Tại ngày 31/12/2018	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	204.006.065	(83.498.662.498)	31.362.672.910

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vốn góp của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Bến Thành	27.540.000.000	27.540.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	62.460.000.000	62.460.000.000
Cộng	90.000.000.000	90.000.000.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	9.000.000	9.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	18.565,27	1.163,16
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Amiang Lạng Sơn	132.267.300	-
Công ty TNHH Vật liệu Ánh Sáng	34.591.400	-
Công ty TNHH Văn Trúc	6.690.000	-
Công ty TNHH Thương mại Thiên Phúc Ân	6.008.000	-
Cộng	179.556.700	-

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng hóa	107.547.869.049	113.386.567.864
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	64.369.912.083	57.722.878.166
Doanh thu cho thuê kho, mặt bằng	18.824.795.442	17.526.490.898
Doanh thu khác	1.296.212.091	1.230.634.322
Cộng	192.038.788.665	189.866.571.250

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn bán hàng hóa	107.975.311.662	111.150.432.026
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	30.270.745.061	27.022.038.936
Giá vốn cho thuê kho, mặt bằng	1.911.592.415	1.150.715.687
Giá vốn khác	987.182.493	740.256.099
Cộng	141.144.831.631	140.063.442.748

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi cho vay - Xem thêm mục 7	732.005.904	732.005.904
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	500.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.108.170	117.866.165
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	275.600.772	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	15.015.960	-
Cộng	1.030.730.806	1.349.872.069

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	5.810.363.238	6.391.850.280
Trích dự phòng tổn thất đầu tư	4.400.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.182.595	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán	-	(113.410.650)
Chi phí tài chính khác	17.139.565	37.483.263
Cộng	10.236.685.398	6.315.922.893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên	13.669.796.615	11.191.755.153
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	2.244.605.671	2.329.742.546
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.822.511.952	3.970.822.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.121.004.955	2.682.339.252
Chi phí bằng tiền khác	3.429.336.184	3.087.970.443
Cộng	26.287.255.377	23.262.629.622

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.746.862.422	5.727.096.839
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	489.904.726	202.550.239
Chi phí khấu hao tài sản cố định	333.546.552	333.546.552
Thuế, phí và lệ phí	50.092.962	246.534.777
Chi phí dự phòng	93.293.973.160	9.519.575.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	546.851.982	524.033.348
Chi phí bằng tiền khác	2.561.963.571	3.760.260.688
Cộng	104.023.195.375	20.313.597.616

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	125.345.532.367	123.896.301.683
Chi phí nhân công	23.941.487.149	19.860.808.292
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.332.361.847	4.484.626.672
Chi phí trích lập dự phòng	93.293.973.160	9.519.575.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.889.278.120	4.161.352.323
Chi phí khác bằng tiền	10.679.795.446	11.142.440.620
Cộng	262.482.428.089	173.085.104.763

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. 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 VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	9.900.000	21.000.000	30.900.000
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	<u>(7.500.001)</u>	<u>(3.000.000)</u>	<u>(10.500.001)</u>
Tại ngày 01/01/2018	2.399.999	18.000.000	20.399.999
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	7.600.001	-	7.600.001
Tại ngày 31/12/2018	<u>10.000.000</u>	<u>18.000.000</u>	<u>28.000.000</u>

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	140.252.116.142	131.474.743.712

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(154.241.109.943)	(122.958.019.853)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|---|--|
| 1. Công ty Cổ phần Việt Mỹ | Công ty con |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành | Công ty thành viên của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Bến Thành |
| 3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	5.102.491.019	4.890.470.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	9.027.039.472	9.027.039.472
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu lãi cho vay - Xem thêm mục 4.6:		
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	4.778.376.063	4.046.370.159
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục 4.6:		
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	501.567.563	12.359.909
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả khác - Xem thêm mục 4.18:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bền Thành	(2.923.655.359)	(2.923.655.358)
Dài hạn:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bền Thành	(2.906.854.000)	(2.906.854.000)
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vay và nợ thuê tài chính - Xem thêm mục 4.19:		
Dài hạn:		
Ông Hoàng Tâm Hòa	4.000.000.000	-
Ông Trần Xuân Ánh	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bền Thành	3.000.000.000	-
Cộng	8.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi cho vay – Xem thêm mục 5.3:		
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	732.005.904	732.005.904
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay:		
Ông Hoàng Tâm Hòa	23.013.699	-
Ông Trần Xuân Ánh	4.986.302	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bền Thành	12.328.767	-
Cộng	40.328.768	-

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2018 VND
Thù lao và thu nhập	1.541.750.000	1.601.000.000

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	84.000.000	84.000.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên cho thuê

Công ty cho thuê văn phòng, mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 3 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	18.824.795.442	17.526.490.898

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	18.399.667.260	9.562.663.635
Trên 1 năm đến 5 năm	18.206.731.213	5.532.690.912
Cộng	36.606.398.473	15.095.354.547

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê nhà đất, mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 31 năm, với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	3.200.564.285	2.509.427.792

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	3.173.756.402	2.480.781.392
Trên 1 năm đến 5 năm	12.695.025.608	9.923.125.568
Trên 5 năm	86.033.730.166	64.260.386.208
Cộng	101.902.512.176	76.664.293.168

10. 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.



Trần Xuân Ánh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Huỳnh Thị Phương Linh
Kế toán trưởng

Ngô Ngọc Lâm
Người lập