

**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 2020

**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 2020



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**MỤC LỤC**

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| 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        |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính         | 10 - 37      |

31  
NO  
PH  
SẢN  
VI  
P  
0301  
CÔNG  
CỔ P  
HƯƠNG  
HÚ N  
SẢN - T

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### 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 2020.

#### 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                                |
| Ông Bùi Tuấn Ngọc       | Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 29/06/2020) |
| Ông Bùi Minh Tuấn       | Thành viên                              |
| Ông Nguyễn Hữu Thắng    | Thành viên                              |
| Ông Trần Xuân Ánh       | Thành viên                              |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung | Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/06/2020) |

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 Nguyễn Hoài Phương      | Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 29/06/2020)   |
| Bà Trần Thị Hạnh Tiên      | Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 29/06/2020) |
| Bà Nguyễn Hoài Phương      | Thành viên                              |
| Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương | Thành viên (bổ nhiệm ngày 29/06/2020)   |
| Ông Mai Thế Trung          | Thành viên (bổ nhiệm ngày 29/06/2020)   |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Tâm     | Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/06/2020) |

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     |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nhữ Đình Tuyền      | 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.

#### 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 hoạt động 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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 2020, 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 22 tháng 03 năm 2021

Số: 355/2021/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

**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 22 tháng 03 năm 2021 từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực 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 của kiểm toán viên

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 2020 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2021

**Trịnh Thanh Thanh**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
2820-2020-026-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM   | Tại ngày 31/12/2020    | Tại ngày 01/01/2020    |
|--|------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |      | <b>34.466.648.278</b>  | <b>63.864.835.284</b>  |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> |      | <b>12.979.153.350</b>  | <b>19.887.613.816</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        | 4.1  | 12.979.153.350         | 19.887.613.816         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |      | <b>7.000.000.000</b>   | <b>7.000.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2  | 7.000.000.000          | 7.000.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |      | <b>2.788.801.934</b>   | <b>7.659.438.760</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3  | 10.153.209.766         | 12.329.520.087         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 4.4  | 87.370.349.868         | 90.394.803.195         |
| 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  | 6.143.879.254          | 5.845.323.826          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 4.7  | (109.905.676.426)      | (109.937.247.820)      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |      | <b>8.324.176.253</b>   | <b>25.609.613.182</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 4.8  | 8.324.176.253          | 25.609.613.182         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |      | <b>3.374.516.741</b>   | <b>3.708.169.526</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 4.9  | 798.559.694            | 903.804.004            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |      | 1.786.418.051          | 1.786.418.051          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 4.14 | 789.538.996            | 1.017.947.471          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |      | <b>88.795.139.298</b>  | <b>90.495.623.266</b>  |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |      | <b>82.421.154.514</b>  | <b>86.020.904.134</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.10 | 82.421.154.514         | 86.020.904.134         |
| Nguyên giá                                   | 222        |      | 115.781.103.009        | 115.747.312.109        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |      | (33.359.948.495)       | (29.726.407.975)       |
| <b>II. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | 4.11 | <b>1.727.179.693</b>   | <b>1.902.164.857</b>   |
| Nguyên giá                                   | 231        |      | 5.891.437.957          | 5.891.437.957          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |      | (4.164.258.264)        | (3.989.273.100)        |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>240</b> |      | <b>880.254.545</b>     | <b>880.254.545</b>     |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |      | 880.254.545            | 880.254.545            |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>250</b> |      | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 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)        | (4.400.000.000)        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |      | <b>3.766.550.546</b>   | <b>1.692.299.730</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 4.9  | 3.191.260.184          | 1.522.499.730          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262        |      | 575.290.362            | 169.800.000            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 +200)</b>    | <b>270</b> |      | <b>123.261.787.576</b> | <b>154.360.458.550</b> |

(Xem tiếp trang sau)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM     | Tại ngày 31/12/2020    | Tại ngày 01/01/2020    |
|--|------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |        | <b>72.453.216.607</b>  | <b>105.717.970.957</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |        | <b>39.149.812.822</b>  | <b>70.423.585.972</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 4.12   | 2.677.681.602          | 4.278.577.843          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 4.13   | 2.490.718.227          | 8.044.135.467          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 4.14   | 731.271.117            | 1.103.358.423          |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        | 4.15   | 2.427.970.900          | 2.888.488.400          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 4.16   | 2.771.451.808          | 872.189.837            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        |        | 60.000.000             | 45.000.000             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 4.17   | 7.742.754.749          | 10.914.751.681         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | 4.18   | 20.061.778.919         | 42.274.304.321         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 321        |        | 180.405.500            | -                      |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 322        |        | 5.780.000              | 2.780.000              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |        | <b>33.303.403.785</b>  | <b>35.294.384.985</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        |        | 45.000.000             | 105.000.000            |
| 2. Phải trả dài hạn khác                     | 337        | 4.17   | 7.367.552.800          | 4.615.734.000          |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 338        | 4.18   | 25.890.850.985         | 30.573.650.985         |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |        | <b>50.808.570.969</b>  | <b>48.642.487.593</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | 4.19.1 | <b>50.808.570.969</b>  | <b>48.642.487.593</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        | 4.19.2 | 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        |        | (64.052.764.439)       | (66.218.847.815)       |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |        | (66.845.567.815)       | (83.848.662.498)       |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |        | 2.792.803.376          | 17.629.814.683         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |        | <b>123.261.787.576</b> | <b>154.360.458.550</b> |



Trần Kiên Ánh  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Huỳnh Thị Phương Linh  
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Bảo Quyên  
Người lập

PHỤ NHẬN  
CÔNG TY  
THƯƠNG MẠI  
PHÚ NHẬN  
TP. HỒ CHÍ MINH

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM  | Năm 2020        | Năm 2019        |
|--|-------|-----|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 5.1 | 202.842.875.098 | 212.532.916.599 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |     | 880.814.880     | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |     | 201.962.060.218 | 212.532.916.599 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2 | 155.709.007.897 | 150.040.933.981 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |     | 46.253.052.321  | 62.491.982.618  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    |     | 343.916.446     | 62.888.060      |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 5.3 | 6.208.265.363   | 5.230.720.299   |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>                   | 23    |     | 6.208.265.363   | 5.223.339.458   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 5.4 | 30.906.040.348  | 31.819.279.183  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 5.5 | 7.841.997.695   | 8.242.303.916   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |     | 1.640.665.361   | 17.262.567.280  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |     | 765.283.950     | 564.220.873     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |     | 18.636.297      | 338.773.470     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |     | 746.647.653     | 225.447.403     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |     | 2.387.313.014   | 17.488.014.683  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |     | (405.490.362)   | (141.800.000)   |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |     | 2.792.803.376   | 17.629.814.683  |



**Trần Xuân Ánh**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2021

**Huỳnh Thị Phương Linh**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Ngọc Bảo Quyên**  
**Người lập**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | TM  | Năm 2020              | Năm 2019              |
|--|-----------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |           |     |                       |                       |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |     | 2.387.313.014         | 17.488.014.683        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |           |     |                       |                       |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        | 5.6 | 4.468.670.284         | 4.400.293.453         |
| Các khoản dự phòng   | 03        | 5.6 | 148.834.106           | (1.800.491.210)       |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |     | (12.301.398)          | 7.380.841             |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |     | (353.978.684)         | (200.888.060)         |
| Chi phí lãi vay  | 06        | 5.3 | 6.208.265.363         | 5.223.339.458         |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08        |     | <b>12.846.802.685</b> | <b>25.117.649.165</b> |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |     | 5.133.637.946         | (4.844.948.830)       |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |     | 17.285.436.929        | (24.571.518.873)      |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |     | (6.543.632.564)       | 12.044.523.405        |
| Tăng giảm chi phí trả trước  | 12        |     | (1.563.516.144)       | (448.776.383)         |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |     | (6.208.265.363)       | (5.223.339.458)       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |     | 3.000.000             | 2.780.000             |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        |     | (626.720.000)         | (432.604.305)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |     | <b>20.326.743.488</b> | <b>1.643.764.721</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |     |                       |                       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        |     | (693.935.500)         | (421.215.806)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 22        |     | 22.363.636            | 138.000.000           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        |     | -                     | (11.000.000.000)      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24        |     | -                     | 14.000.000.000        |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |     | 331.615.048           | 62.863.768            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |     | <b>(339.956.816)</b>  | <b>2.779.647.962</b>  |

(Xem tiếp trang sau)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | TM  | Năm 2020                | Năm 2019              |
|---|-----------|-----|-------------------------|-----------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>              |           |     |                         |                       |
| 1. Tiền thu từ đi vay   | 33        | 6.1 | 95.511.756.927          | 124.738.649.404       |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay  | 34        | 6.2 | (122.407.082.329)       | (117.742.075.141)     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>             | <b>40</b> |     | <b>(26.895.325.402)</b> | <b>6.996.574.263</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>                               | <b>50</b> |     | <b>(6.908.538.730)</b>  | <b>11.419.986.946</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                | 60        |     | 19.887.613.816          | 8.467.673.830         |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ         | 61        |     | 78.264                  | (46.960)              |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b><br>(70 = 50 + 60 + 61) | <b>70</b> | 4.1 | <b>12.979.153.350</b>   | <b>19.887.613.816</b> |



Trần Xuân Ánh  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2021

Huỳnh Thị Phương Linh  
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Bảo Quyên  
Người lập

**BẢN 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 22 tháng 11 năm 2019.

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/<br>Quốc tịch | Tại ngày 31/12/2020   |              | Tại ngày 01/01/2020   |              |
|---|------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|   |                        | Giá trị<br>(VND)      | Tỷ lệ<br>(%) | Giá trị<br>(VND)      | Tỷ lệ<br>(%) |
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Bến Thành | Việt Nam               | 27.540.000.000        | 30,6         | 27.540.000.000        | 30,6         |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư New Asia         | Việt Nam               | 23.123.000.000        | 25,7         | 4.225.000.000         | 4,7          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt        | Việt Nam               | 17.369.000.000        | 19,3         | 22.380.000.000        | 24,9         |
| Các cổ đông khác                        | Việt Nam               | 21.968.000.000        | 24,4         | 35.855.000.000        | 39,8         |
| <b>Cộng</b>                             |                        | <b>90.000.000.000</b> | <b>100,0</b> | <b>90.000.000.000</b> | <b>100,0</b> |

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 116 (31/12/2019: 115).

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Trong năm 2020, ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đã tác động tiêu cực đến tình hình kinh doanh của mảng dịch vụ nhà hàng và cho thuê mặt bằng của Công ty. Công ty đã tạm đóng cửa hoạt động của các nhà hàng vào một số tháng đại dịch bùng phát tại Việt Nam; bị khách hàng trả lại một số mặt bằng cho thuê và phải giảm đơn giá cho thuê. Do đó, doanh thu của loại hình cung cấp dịch vụ nhà hàng và cho thuê kho, mặt bằng trong năm 2020 giảm nhiều so với năm 2019.

**1.6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 01 công ty con, chi tiết như sau:

| Tên                     | Địa chỉ  | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích |
|-------------------------|--|------------------------|---------------|---------------|
| 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 2020 gồm:

| Tên   | Địa chỉ   |
|---|---|
| Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận   | Số 124 Phan Đăng Lưu, Phường 03, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh      |
| Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ  | Số 123 Hồng Hà, Phường 09, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh            |
| Chi nhánh Phú Nhuận Plaza   | Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh       |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Cửa hàng thực phẩm nhập khẩu PNCOFOODS | 12-14 Cao Thắng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |

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

Báo cáo tài chính riêng 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua ngoại tệ/ tỷ giá bán ngoại tệ.

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 riêng 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 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, 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.

*(Xem tiếp trang sau)*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.4. Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

***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.

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

***Đối với các khoản đầu tư khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

**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 nợ phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **3.6. Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

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.

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, 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 hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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 dễ dàng, 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.7. Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

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               | 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**

***Phân loại thuê tài sản***

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

***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.

**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.

***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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng***

Các bên tham gia liên doanh phân chia lợi nhuận dựa vào tỷ lệ phân chia theo hợp đồng. Định kỳ, Công ty căn cứ vào bảng phân bổ lợi nhuận đã được xác nhận của các bên để phân chia lợi nhuận cho các bên liên doanh còn lại.

**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.

**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.

***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 đồng 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**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 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 bao gồm chi phí đi vay vốn.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.20. Thuế (Tiếp theo)**

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.

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%;
- Hàng hóa bán trong nước: 10%;
- Các dịch vụ khác: 10%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.20. Thuế (Tiếp theo)****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.

**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 nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của 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<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 734.983.745                   | 2.075.843.059                 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 12.244.169.605                | 17.811.770.757                |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>12.979.153.350</u></b>  | <b><u>19.887.613.816</u></b>  |

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

|                    | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |                | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                |
|--------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                    | Giá gốc                    | Giá trị ghi sổ | Giá gốc                    | Giá trị ghi sổ |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 7.000.000.000              | 7.000.000.000  | 7.000.000.000              | 7.000.000.000  |

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 từ 3,3%/năm đến 4,8%/năm.

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

|                         | Tại ngày 31/12/2020 |                |                 | Tại ngày 01/01/2020 |                |                 |
|-------------------------|---------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------|
|                         | VND                 |                |                 | 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       | (*)            | (4.400.000.000) |

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của 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. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Tại ngày 31/12/2020   | Tại ngày 01/01/2020   |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Phú Hào          | 7.530.622.664         | 7.930.622.664         |
| Công ty A&M International Trading               | 870.960.300           | 869.080.800           |
| Công ty TNHH Higrade Foods Inc                  | 529.086.950           | 527.945.200           |
| Công ty TNHH MTV Tăng Thiên Phú                 | 291.086.412           | 291.086.412           |
| Phải thu các nhà hàng về tiền bán hàng chưa nộp | 204.907.000           | 475.339.932           |
| Các khách hàng khác                             | 726.546.440           | 2.235.445.079         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>10.153.209.766</b> | <b>12.329.520.087</b> |

Tại ngày 31/12/2020, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | Tại ngày 31/12/2020   | Tại ngày 01/01/2020   |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Ứng trước cho nhà cung cấp là bên liên quan – Xem thêm mục 7 | 5.102.491.019         | 5.102.491.019         |
| Ứng trước cho nhà cung cấp nông sản:                         |                       |                       |
| Công ty TNHH Minh Lâm  | 63.062.472.308        | 63.062.472.308        |
| 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                          | 5.009.627.054         | 8.034.080.381         |
| <b>Cộng</b>  | <b>87.370.349.868</b> | <b>90.394.803.195</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | Tại ngày 31/12/2020         |                               | Tại ngày 01/01/2020         |                               |
|--|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|  | VND                         |                               | VND                         |                               |
|  | Giá trị                     | Dự phòng                      | Giá trị                     | Dự phòng                      |
| Phải thu từ các bên liên quan – Xem thêm mục 7 | 5.655.740.639               | (5.655.740.639)               | 5.299.535.167               | (5.299.535.167)               |
| Ký cược, ký quỹ                                | 10.733.607                  | -                             | 10.710.405                  | -                             |
| Tạm ứng  | 45.181.000                  | -                             | 83.172.000                  | -                             |
| Phải thu khác                                  | 432.224.008                 | -                             | 451.906.254                 | -                             |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>6.143.879.254</u></b> | <b><u>(5.655.740.639)</u></b> | <b><u>5.845.323.826</u></b> | <b><u>(5.299.535.167)</u></b> |

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.7. Nợ xấu**

|  | Tại ngày 31/12/2020 |                        | Tại ngày 01/01/2020 |                        |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|  | VND                 |                        | VND                 |                        |
|  | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, ứng trước cho người bán và cho vay quá hạn thanh toán | 109.905.676.426     | -                      | 109.937.247.820     | -                      |

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

|   | Tại ngày 31/12/2020    |                        |                           | Tại ngày 01/01/2020    |                        |                           |
|---|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|   | VND                    |                        |                           | VND                    |                        |                           |
|   | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn         | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn         |
| Công ty TNHH Minh Lâm                     | 63.062.472.308         | -                      | Trên 3 năm                | 63.062.472.308         | -                      | Trên 3 năm                |
| Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh | 14.195.759.487         | -                      | Trên 3 năm                | 14.195.759.487         | -                      | Trên 3 năm                |
| Công ty Cổ phần Việt Mỹ                   | 19.785.271.130         | -                      | Từ 6 tháng đến trên 3 năm | 19.429.065.658         | -                      | Từ 6 tháng đến trên 3 năm |
| Các khách hàng khác                       | 12.862.173.501         | -                      | Trên 3 năm                | 13.249.950.367         | -                      | Trên 3 năm                |
| <b>Cộng</b>                               | <b>109.905.676.426</b> | <b>-</b>               |                           | <b>109.937.247.820</b> | <b>-</b>               |                           |

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.8. Hàng tồn kho**

|                       | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |          |
|-----------------------|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|                       | Giá gốc                    | Dự phòng | Giá gốc                    | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 281.526.651                | -        | 216.186.098                | -        |
| Thành phẩm            | 225.151                    | -        | -                          | -        |
| Hàng hóa              | 8.042.424.451              | -        | 25.393.427.084             | -        |
| <b>Cộng</b>           | <b>8.324.176.253</b>       | <b>-</b> | <b>25.609.613.182</b>      | <b>-</b> |

**4.9. Chi phí trả trước**

|   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                               |                               |                               |
| Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ                | 288.329.586                   | 308.797.886                   |
| Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận | 179.866.291                   | 126.302.059                   |
| Tòa nhà Phú Nhuận Plaza                 | 159.065.579                   | 170.564.901                   |
| Nhà hàng Phú Nhuận Plaza                | 88.845.907                    | 21.703.638                    |
| Văn phòng Công ty                       | 82.452.331                    | 276.435.520                   |
| <b>Cộng</b>                             | <b>798.559.694</b>            | <b>903.804.004</b>            |
| Dài hạn:                                |                               |                               |
| Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ                | 1.155.420.755                 | 798.997.456                   |
| Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận | 779.574.202                   | 216.121.826                   |
| Nhà hàng Phú Nhuận Plaza                | 573.125.401                   | 3.570.006                     |
| Tòa nhà Phú Nhuận Plaza                 | 345.134.146                   | 5.246.394                     |
| Văn phòng công ty                       | 338.005.680                   | 498.564.048                   |
| <b>Cộng</b>                             | <b>3.191.260.184</b>          | <b>1.522.499.730</b>          |

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                  | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND            |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:                |                               |                          |  |                                  |                        |
| Tại ngày 01/01/2020        | 89.282.735.436                | 19.490.740.486           | 1.385.422.455                          | 5.588.413.732                    | 115.747.312.109        |
| Mua trong năm              | -                             | -                        | -                                      | 693.935.500                      | 693.935.500            |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                             | -                        | -                                      | (660.144.600)                    | (660.144.600)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>89.282.735.436</b>         | <b>19.490.740.486</b>    | <b>1.385.422.455</b>                   | <b>5.622.204.632</b>             | <b>115.781.103.009</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                               |                          |  |                                  |                        |
| Tại ngày 01/01/2020        | 16.211.902.829                | 7.600.378.063            | 1.216.231.520                          | 4.697.895.563                    | 29.726.407.975         |
| Khấu hao trong năm         | 2.308.038.576                 | 1.274.605.077            | 169.190.935                            | 541.850.532                      | 4.293.685.120          |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                             | -                        | -                                      | (660.144.600)                    | (660.144.600)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>18.519.941.405</b>         | <b>8.874.983.140</b>     | <b>1.385.422.455</b>                   | <b>4.579.601.495</b>             | <b>33.359.948.495</b>  |
| Giá trị còn lại:           |                               |                          |  |                                  |                        |
| Tại ngày 01/01/2020        | 73.070.832.607                | 11.890.362.423           | 169.190.935                            | 890.518.169                      | 86.020.904.134         |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>70.762.794.031</b>         | <b>10.615.757.346</b>    | <b>-</b>                               | <b>1.042.603.137</b>             | <b>82.421.154.514</b>  |

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 70.762.794.031 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.465.723.878 VND.

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Nhà cửa, vật kiến trúc: | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND | Tăng trong<br>năm<br>VND | Giảm trong<br>năm<br>VND | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Nguyên giá              | 5.891.437.957                 | -                        | -                        | 5.891.437.957                 |
| Giá trị hao mòn lũy kế  | (3.989.273.100)               | (174.985.164)            | -                        | (4.164.258.264)               |
| <b>Giá trị còn lại</b>  | <b><u>1.902.164.857</u></b>   |                          |                          | <b><u>1.727.179.693</u></b>   |

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 1.727.179.693 VND – Xem thêm mục 4.18.

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. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả người bán của các đơn vị nhà hàng         | 1.776.916.969                 | 2.523.634.712                 |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Hào             | 762.748.870                   | 762.748.870                   |
| Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Tàu biển An Như Thành | -                             | 700.893.561                   |
| Các đối tượng khác                                 | 138.015.763                   | 291.300.700                   |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>2.677.681.602</u></b>   | <b><u>4.278.577.843</u></b>   |

**4.13. Người mua trả trước ngắn hạn**

|  | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Phương Dung                            | 1.175.842.968                 | 1.299.801.118                 |
| Khách hàng đặt cọc tiệc cưới                         | 736.150.000                   | 800.700.000                   |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Intimex                       | 454.282.997                   | 1.225.687.425                 |
| Công ty TNHH GoldView Việt Nam                       | -                             | 3.363.724.850                 |
| Công ty TNHH Thực Phẩm Thương Mại Xây Dựng Toàn Phát | -                             | 1.338.980.800                 |
| Các đối tượng khác                                   | 124.442.262                   | 15.241.274                    |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>2.490.718.227</u></b>   | <b><u>8.044.135.467</u></b>   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

|                               | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |                    | Trong năm<br>VND      |                          | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                      |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|
|                               | Phải thu                   | Phải nộp           | Phải nộp              | Đã nộp/<br>Được khấu trừ | Phải thu                   | Phải nộp             |
| Thuế GTGT đầu ra              | -                          | 606.385.565        | 8.508.234.589         | 8.666.834.202            | -                          | 764.985.178          |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu      | 51.101.568                 | -                  | -                     | 51.101.568               | -                          | -                    |
| Thuế xuất, nhập khẩu          | 3.651.840                  | -                  | 4.534.668.785         | 4.255.158.742            | 283.161.883                | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 732.785.588                | -                  | -                     | -                        | 732.785.588                | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân         | -                          | 55.000.000         | 384.095.449           | 485.519.956              | -                          | 156.424.507          |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | -                          | 69.805.552         | 4.288.718.036         | 4.400.861.222            | -                          | 181.948.738          |
| Các loại thuế khác            | 2.000.000                  | -                  | 6.000.000             | 6.000.000                | 2.000.000                  | -                    |
| Phí, lệ phí                   | -                          | 80.000             | 4.506.525             | 4.426.525                | -                          | -                    |
| <b>Cộng</b>                   | <b>789.538.996</b>         | <b>731.271.117</b> | <b>17.726.223.384</b> | <b>17.869.902.215</b>    | <b>1.017.947.471</b>       | <b>1.103.358.423</b> |

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)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.15. Phải trả người lao động**

Là khoản tiền lương thưởng năm 2020 còn phải trả cho người lao động.

**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                           | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Trích trước tiền thuê đất | 2.681.451.808                 | 609.000.000                   |
| Các khoản khác            | 90.000.000                    | 263.189.837                   |
| <b>Cộng</b>               | <b>2.771.451.808</b>          | <b>872.189.837</b>            |

**4.17. Phải trả khác**

|  | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Tài sản thừa chờ giải quyết  | 395.676.000                   | 395.676.000                   |
| Kinh phí công đoàn   | 9.163.767                     | 9.163.767                     |
| Cổ phiếu trả chậm của công nhân viên   | 7.866.000                     | 7.866.000                     |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 3.165.320.000                 | 6.167.740.000                 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác gồm:   | 4.164.728.982                 | 4.334.305.914                 |
| 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 | 2.923.655.359                 | 2.923.655.359                 |
| Phải trả về cổ phần hóa  | 1.073.393.430                 | 1.073.393.430                 |
| Phải trả khác  | 167.680.193                   | 337.257.125                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>7.742.754.749</b>          | <b>10.914.751.681</b>         |

Dài hạn:

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 4.460.698.800        | 1.708.880.000        |
| 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        |
| <b>Cộng</b>  | <b>7.367.552.800</b> | <b>4.615.734.000</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|  | Tại ngày 31/12/2020   |                       | Trong năm              |                        | Tại ngày 01/01/2020   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Ngắn hạn:</b>   |                       |                       |                        |                        |                       |                       |
| Vay ngân hàng  | 9.378.978.919         | 9.378.978.919         | 95.511.756.927         | 118.662.682.329        | 32.529.904.321        | 32.529.904.321        |
| Vay các đối tượng khác là các bên liên quan – Xem thêm mục 7 | 6.000.000.000         | 6.000.000.000         | -                      | -                      | 6.000.000.000         | 6.000.000.000         |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                      | 4.682.800.000         | 4.682.800.000         | 4.682.800.000          | 3.744.400.000          | 3.744.400.000         | 3.744.400.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>20.061.778.919</b> | <b>20.061.778.919</b> | <b>100.194.556.927</b> | <b>122.407.082.329</b> | <b>42.274.304.321</b> | <b>42.274.304.321</b> |
| <b>Dài hạn:</b>  |                       |                       |                        |                        |                       |                       |
| Vay ngân hàng  | 22.573.650.985        | 22.573.650.985        | -                      | 3.744.400.000          | 26.318.050.985        | 26.318.050.985        |
| Vay các đối tượng khác là các bên liên quan – Xem thêm mục 7 | 8.000.000.000         | 8.000.000.000         | -                      | -                      | 8.000.000.000         | 8.000.000.000         |
| Trừ nợ dài hạn đến hạn trả                                   | (4.682.800.000)       | (4.682.800.000)       | (4.682.800.000)        | (3.744.400.000)        | (3.744.400.000)       | (3.744.400.000)       |
| <b>Cộng</b>  | <b>25.890.850.985</b> | <b>25.890.850.985</b> | <b>(4.682.800.000)</b> | <b>-</b>               | <b>30.573.650.985</b> | <b>30.573.650.985</b> |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>45.952.629.904</b> | <b>45.952.629.904</b> | <b>95.511.756.927</b>  | <b>122.407.082.329</b> | <b>72.847.955.306</b> | <b>72.847.955.306</b> |

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn là các khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,5%/năm và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với lãi suất là 7,3%/năm. Các khoản vay ngắn hạn từ cá nhân chịu lãi suất 10%/năm.

Các khoản vay ngân hàng dài hạn là các khoản vay 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 là các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 10%/năm.

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

- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 70.762.794.031 VND – Xem thêm 4.10;
- Bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 1.727.179.693 VND - Xem thêm mục 4.11.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.19. Vốn chủ sở hữu**

**4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                   | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                       |                       |                               |                                   | Cộng                  |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                   | Vốn góp của chủ sở hữu             | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |                       |
|                                   | VND                                | VND                   | VND                   | VND                           | VND                               | VND                   |
| Tại ngày 01/01/2019               | 90.000.000.000                     | 17.450.553.509        | 7.206.775.834         | 204.006.065                   | (83.498.662.498)                  | 31.362.672.910        |
| Lãi trong năm trước               | -                                  | -                     | -                     | -                             | 17.629.814.683                    | 17.629.814.683        |
| Trích quỹ hoạt động ban điều hành | -                                  | -                     | -                     | -                             | (350.000.000)                     | (350.000.000)         |
| Tại ngày 01/01/2020               | 90.000.000.000                     | 17.450.553.509        | 7.206.775.834         | 204.006.065                   | (66.218.847.815)                  | 48.642.487.593        |
| Lãi trong năm nay                 | -                                  | -                     | -                     | -                             | 2.792.803.376                     | 2.792.803.376         |
| Trích quỹ hoạt động ban điều hành | -                                  | -                     | -                     | -                             | (626.720.000)                     | (626.720.000)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>        | <b>90.000.000.000</b>              | <b>17.450.553.509</b> | <b>7.206.775.834</b>  | <b>204.006.065</b>            | <b>(64.052.764.439)</b>           | <b>50.808.570.969</b> |

(Xem tiếp trang sau)

C.P \* H.

361



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Bến Thành | 27.540.000.000                | 27.540.000.000                |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư New Asia         | 23.123.000.000                | 4.225.000.000                 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Toàn Việt        | 17.369.000.000                | 22.380.000.000                |
| Các cổ đông khác                        | 21.968.000.000                | 35.855.000.000                |
| <b>Cộng</b>                             | <b>90.000.000.000</b>         | <b>90.000.000.000</b>         |

**4.19.3. Cổ phiếu**

|  | Tại ngày<br>31/12/2020 | Tại ngày<br>01/01/2020 |
|--|------------------------|------------------------|
| 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.

**4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|                                       | Tại ngày<br>31/12/2020         | Tại ngày<br>01/01/2020         |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ngoại tệ các loại:                    |                                |                                |
| USD                                   | 1.565,27                       | 1.565,27                       |
|                                       | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020</b> |
| Nợ khó đòi đã xử lý:                  |                                |                                |
| Amiang Lạng Sơn                       | 132.267.300                    | 132.267.300                    |
| Công ty TNHH Vật liệu Ánh Sáng        | 34.591.400                     | 34.591.400                     |
| Công ty TNHH Vân Trúc                 | 6.690.000                      | 6.690.000                      |
| Công ty TNHH Thương mại Thiên Phúc Ân | 6.008.000                      | 6.008.000                      |
| <b>Cộng</b>                           | <b>179.556.700</b>             | <b>179.556.700</b>             |

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

|                                     | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa              | 127.421.103.916               | 109.285.612.724               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng | 55.538.065.937                | 81.628.199.934                |
| Doanh thu cho thuê kho, mặt bằng    | 18.604.741.084                | 20.328.913.633                |
| Khác                                | 1.278.964.161                 | 1.290.190.308                 |
| <b>Cộng</b>                         | <b><u>202.842.875.098</u></b> | <b><u>212.532.916.599</u></b> |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|                                   | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa              | 120.943.877.791               | 106.534.041.980               |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng | 28.669.216.608                | 38.935.310.735                |
| Giá vốn cho thuê kho, mặt bằng    | 5.181.367.516                 | 3.621.026.511                 |
| Khác                              | 914.545.982                   | 950.554.755                   |
| <b>Cộng</b>                       | <b><u>155.709.007.897</u></b> | <b><u>150.040.933.981</u></b> |

**5.3. Chi phí tài chính**

|   | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi tiền vay  | 6.208.265.363                 | 5.223.339.458                 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối kỳ | -                             | 7.380.841                     |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>6.208.265.363</u></b>   | <b><u>5.230.720.299</u></b>   |

**5.4. Chi phí bán hàng**

|                                    | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên                  | 15.625.604.584                | 16.020.161.813                |
| Chi phí vật liệu ,dụng cụ, đồ dùng | 4.430.241.448                 | 3.372.566.419                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định   | 2.749.469.853                 | 2.681.093.053                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài          | 3.395.125.292                 | 3.989.182.473                 |
| Chi phí bằng tiền khác             | 4.705.599.171                 | 5.756.275.425                 |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>30.906.040.348</u></b>  | <b><u>31.819.279.183</u></b>  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|   | Năm 2020<br>VND      | Năm 2019<br>VND      |
|---|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý                   | 3.829.152.137        | 6.168.716.154        |
| Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng | 619.593.282          | 326.487.693          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định            | 169.190.935          | 169.190.904          |
| Thuế, phí và lệ phí                         | 6.319.230            | 292.050.000          |
| Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi      | (31.571.394)         | (1.800.491.210)      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 784.963.468          | 756.005.467          |
| Chi phí bằng tiền khác                      | 2.464.350.037        | 2.330.344.908        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>7.841.997.695</b> | <b>8.242.303.916</b> |

**5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|   | Năm 2020<br>VND        | Năm 2019<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa                 | 148.998.912.175        | 145.949.630.483        |
| Chi phí nhân công                                       | 22.436.488.501         | 25.456.124.847         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 4.468.670.284          | 4.400.293.453          |
| Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi                  | (31.571.394)           | (1.800.491.210)        |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                              | 180.405.500            | -                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 8.115.351.151          | 7.980.447.160          |
| Chi phí khác bằng tiền                                  | 7.168.268.438          | 8.086.620.333          |
| <b>Cộng</b>   | <b>191.336.524.655</b> | <b>190.072.625.066</b> |

**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

|   | Năm 2020<br>VND | Năm 2019<br>VND  |
|---|-----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm                              | 2.387.313.014   | 17.488.014.683   |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                     | 5.188.901.632   | 613.134.907      |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm                                      | (852.099.514)   | (140.000.000)    |
| Trừ: Lỗ các năm trước chuyển sang                                   | (6.724.115.132) | (17.961.149.590) |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh                          | -               | -                |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 20%             | 20%              |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh                           | -               | -                |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>         |

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như:

- Các khoản chi không có hóa đơn, chứng từ hợp lệ;
- Các khoản trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ;
- Lãi/lỗ từ đánh giá lại chênh lệch tỷ giá các khoản mục tiền/nợ phải thu có gốc ngoại tệ cuối kỳ;
- Chi phí lãi vay vượt quy định.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|   | Năm 2020<br>VND | Năm 2019<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 95.511.756.927  | 124.738.649.404 |

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

|  | Năm 2020<br>VND   | Năm 2019<br>VND   |
|--|-------------------|-------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (122.407.082.329) | (117.742.075.141) |

**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<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm mục 4.4: |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Việt Mỹ                              | 5.102.491.019                 | 5.102.491.019                 |

|  | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>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                 |

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

|   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn khác – Xem thêm mục 4.6:                  |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Việt Mỹ                                     | 5.655.740.639                 | 5.299.535.167                 |
|   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
| Phải trả khác – Xem thêm mục 4.17:                          |                               |                               |
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà<br>Bến Thành | (2.923.655.359)               | (2.923.655.359)               |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà<br>Bến Thành | (2.906.854.000)               | (2.906.854.000)               |
|   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
| Vay và nợ thuê tài chính – Xem thêm mục 4.18:               |                               |                               |
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Ông Bùi Tuấn Ngọc   | (6.000.000.000)               | (6.000.000.000)               |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Ông Hoàng Tâm Hòa   | (4.000.000.000)               | (4.000.000.000)               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà<br>Bến Thành | (3.000.000.000)               | (3.000.000.000)               |
| Ông Trần Xuân Ánh   | (1.000.000.000)               | (1.000.000.000)               |
| <b>Cộng</b>   | <b>(8.000.000.000)</b>        | <b>(8.000.000.000)</b>        |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>(14.000.000.000)</b>       | <b>(14.000.000.000)</b>       |

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN 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 2020<br>VND      | Năm 2019<br>VND      |
|---|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay:  |                      |                      |
| Ông Bùi Tuấn Ngọc   | 600.000.000          | 600.000.000          |
| Ông Hoàng Tâm Hòa   | 400.000.000          | 400.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà<br>Bến Thành | 300.000.000          | 300.000.000          |
| Ông Trần Xuân Ánh   | 100.000.000          | 100.000.000          |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.400.000.000</b> | <b>1.400.000.000</b> |

Công ty nhận tiền từ các bên liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Lãi được trích hoặc phải trả theo lãi suất kinh doanh thông thường. Khoản vay từ các bên liên quan chịu lãi suất là 10%/năm đối với VND. Khoản vay này không có thời gian hoàn trả cụ thể.

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

| Tên                      | Chức vụ   | Năm 2020<br>VND      | Năm 2019<br>VND      |
|--------------------------|---|----------------------|----------------------|
| Ông Hoàng Tâm Hòa        | Chủ tịch HĐQT                                   | 76.000.000           | -                    |
| Ông Bùi Tuấn Ngọc        | Phó chủ tịch HĐQT (bỏ<br>nhiệm ngày 29/06/2020) | 38.000.000           | -                    |
| Ông Trần Xuân Ánh        | Thành viên HĐQT kiêm<br>Tổng Giám đốc           | 461.000.000          | 450.000.000          |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung  | Phó Tổng Giám đốc                               | 318.000.000          | 348.000.000          |
| Ông Nhữ Đình Tuyển       | Phó Tổng Giám đốc                               | 300.000.000          | 312.000.000          |
| Ông Nguyễn Hữu Thắng     | Thành viên HĐQT                                 | 48.500.000           | 36.000.000           |
| Ông Bùi Minh Tuấn        | Thành viên HĐQT                                 | 48.500.000           | 36.000.000           |
| Ông Nguyễn Văn Điệp      | Thành viên HĐQT (miễn<br>nhiệm ngày 26/04/2019) | -                    | 15.000.000           |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Trang | Thành viên HĐQT (miễn<br>nhiệm ngày 26/04/2019) | -                    | 15.000.000           |
| <b>Cộng</b>              |   | <b>1.290.000.000</b> | <b>1.212.000.000</b> |

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

|                                     | Năm 2020<br>VND | Năm 2019<br>VND |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tiền lương và các chi phí hoạt động | 115.700.000     | 84.000.000      |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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 từ 3 năm đến 5 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

|   | <u>Năm 2020</u><br>VND | <u>Năm 2019</u><br>VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 18.220.741.084         | 20.618.913.633         |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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:

|                      | <u>Tại ngày</u><br><u>31/12/2020</u><br>VND | <u>Tại ngày</u><br><u>01/01/2020</u><br>VND |
|----------------------|---|---|
| Từ 1 năm trở xuống   | 15.423.936.184                              | 18.794.736.369                              |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 12.955.283.004                              | 8.245.572.732                               |
| <b>Cộng</b>          | <b><u>28.379.219.188</u></b>                | <b><u>27.040.309.101</u></b>                |

***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:

|   | <u>Năm 2020</u><br>VND | <u>Năm 2019</u><br>VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 6.265.054.992          | 3.781.715.867          |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

|                      | <u>Tại ngày</u><br><u>31/12/2020</u><br>VND | <u>Tại ngày</u><br><u>01/01/2020</u><br>VND |
|----------------------|---|---|
| Từ 1 năm trở xuống   | 5.875.975.792                               | 3.754.907.984                               |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 23.503.903.168                              | 14.347.171.136                              |
| Trên 5 năm           | 147.448.437.162                             | 98.749.136.641                              |
| <b>Cộng</b>          | <b><u>176.828.316.122</u></b>               | <b><u>116.851.215.761</u></b>               |

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù đang tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến 31/12/2020 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoại trừ ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 như đã nêu, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



**Trần Xuân Ánh**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2021

**Huỳnh Thị Phương Linh**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Ngọc Bảo Quyên**  
**Người lập**





# THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

## RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building,  
140 Nguyen Van Thu Street,  
Da Kao Ward, District 1,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026  
F +8428 3827 5027

Ha Noi Office  
25th Floor, Tower A, Discovery Complex Building,  
No.302 Cau Giay Street,  
Dich Vong Ward, Cau Giay District,  
Hanoi, Vietnam

T +8424 3795 5353  
F +8424 3795 5252

Central Office  
3th Floor, Thai Duong Building,  
278-280 Xo Viet Nghe Tinh Street,  
Khue Trung Ward, Cam Le District,  
Da Nang, Vietnam

T +84236 363 3334  
F +84236 363 3335

