

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

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

Đ. V. M. 2018

**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 hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán 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 Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Xuân Anh**  
**Tổng Giám đốc**

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

Số: 19.392HN/BCKT-RSM HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả 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 phải 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

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

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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 hợp nhất.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.5 trong Báo cáo tài chính hợp nhất về chỉ số thanh toán hiện hành của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 0,58 thấp hơn mức chuẩn là 1. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động cố lãi trong tương lai. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2018 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ không tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Đặng Thị Hồng Loan  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0425-2018-026-1

Nguyễn Vinh Thụy  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
3590-2016-026-1

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>30.300.265.731</b>	<b>113.667.598.582</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>8.546.073.303</b>	<b>6.267.326.927</b>
1. Tiền	111		8.546.073.303	6.267.326.927
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	10.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.730.300.935</b>	<b>88.500.421.751</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	13.375.297.937	9.198.727.125
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	85.749.533.059	93.803.449.890
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	4.073.805.441	4.121.567.306
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(98.468.335.502)	(18.623.322.570)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>3.040.956.534</b>	<b>14.710.464.931</b>
1. Hàng tồn kho	141		5.362.089.689	14.710.464.931
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.321.133.155)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.982.934.959</b>	<b>4.189.384.973</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	698.317.867	907.839.444
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.549.831.504	2.546.759.941
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	734.785.588	734.785.588
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>104.520.600.115</b>	<b>110.199.784.658</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>89.993.287.274</b>	<b>96.578.661.896</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	89.993.287.274	94.201.290.398
Nguyên giá	222		116.964.430.848	116.301.510.618
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.971.143.574)	(22.100.220.220)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	-	2.377.371.498
Nguyên giá	228		-	2.839.638.195
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(462.266.697)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>2.077.150.021</b>	<b>2.252.135.185</b>
Nguyên giá	231		5.891.437.957	5.891.437.957
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.814.287.936)	(3.639.302.772)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>9.520.236.529</b>	<b>9.520.236.529</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	9.520.236.529	9.520.236.529
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.929.926.291</b>	<b>1.848.751.048</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.901.926.291	1.828.351.049
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	28.000.000	20.399.999
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>134.820.865.846</b>	<b>223.867.383.240</b>

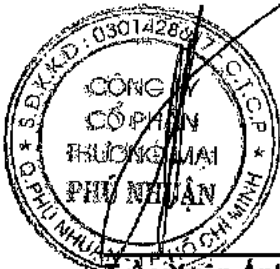
(Xem tiếp trang sau)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>94.793.816.693</b>	<b>106.453.121.150</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>52.645.421.708</b>	<b>71.138.433.165</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	3.936.260.728	3.082.940.477
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	2.178.872.349	2.273.548.536
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	697.185.539	701.572.049
4. Phải trả người lao động	314	4.16	1.036.147.800	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	2.072.822.330	92.247.300
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		50.000.000	11.999.996
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	8.519.231.849	14.445.796.643
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	34.072.296.808	49.029.923.859
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	1.400.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		82.604.305	100.404.305
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>42.148.394.985</b>	<b>35.314.687.985</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	7.830.344.000	4.504.237.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	34.318.050.985	30.810.450.985
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>40.027.049.153</b>	<b>117.414.262.090</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20.1	<b>39.983.554.153</b>	<b>117.370.767.090</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.20.2	90.000.000.000	90.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.450.553.509	17.450.553.509
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.206.775.834	7.206.775.834
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		204.006.065	204.006.065
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(71.815.073.823)	57.547.667
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(10.150.877.359)	(839.786.535)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(61.664.196.464)	897.334.202
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(3.062.707.432)	2.451.884.015
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>43.495.000</b>	<b>43.495.000</b>
1. Nguồn kinh phí	431		43.495.000	43.495.000
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>134.820.865.846</b>	<b>223.867.383.240</b>



**Trần Xuân Ánh**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2018

  
**Huỳnh Thị Phương Linh**  
Kế toán trưởng

  
**Ngô Ngọc Lâm**  
Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	192.175.778.665	190.424.663.214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	9.624.800
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		192.175.778.665	190.415.038.414
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	141.456.295.091	141.244.723.656
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.719.483.574	49.170.314.758
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		298.745.302	675.631.932
7. Chi phí tài chính	22	5.3	5.836.685.398	6.315.922.893
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>5.810.363.238</i>	<i>6.391.850.280</i>
9. Chi phí bán hàng	25	5.4	26.287.255.377	23.309.066.258
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	95.961.909.954	21.118.732.203
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(77.067.621.853)	(897.774.664)
12. Thu nhập khác	31		341.166.182	1.315.287.709
13. Chi phí khác	32		6.907.188	171.809.772
14. Lợi nhuận khác	40		334.258.994	1.143.477.937
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(76.733.362.859)	245.703.273
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	(7.600.001)	10.500.001
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(76.725.762.858)	235.203.272
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(71.211.171.411)	897.334.202
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(5.514.591.447)	(662.130.930)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	(7.912)	61
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	(7.912)	61



Trần Xuân Anh  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Huỳnh Thị Phương Linh  
Kế toán trưởng

Ngô Ngọc Lâm  
Người lập



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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(76.733.362.859)	245.703.273
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	4.550.937.851	4.761.707.444
Các khoản dự phòng	03		83.431.473.990	7.552.878.223
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(275.600.772)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.355.843)	(137.195.187)
Chi phí lãi vay	06	5.3	5.810.363.238	6.391.850.280
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		<b>16.775.455.605</b>	<b>18.814.944.033</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.813.704.139	(4.406.406.775)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.348.375.242	2.961.782.884
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		37.275.749	(8.913.966.152)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.377.405.009	1.163.689.696
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	3.111.402.400
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.810.363.238)	(6.391.850.280)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	-	(16.771.126.650)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		5.200.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.966.854.700)	(1.021.786.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<b>24.380.197.806</b>	<b>(11.453.317.216)</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		(662.920.230)	(349.978.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		227.273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.099.714	311.653.424
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<b>(10.654.593.243)</b>	<b>1.461.674.515</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	142.791.082.892	131.474.743.712
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(154.241.109.943)	(122.958.019.853)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(11.748.743.425)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		<b>(11.450.027.051)</b>	<b>(3.232.019.566)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b> (50 = 20+30+40)	50		<b>2.275.577.512</b>	<b>(13.223.662.267)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.267.326.927	19.490.989.194
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.168.864	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> (70 = 50+60+61)	70	4.1	<b>8.546.073.303</b>	<b>6.267.326.927</b>



Trần Xuân Anh  
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Huỳnh Thị Phương Linh  
 Kế toán trưởng

Ngô Ngọc Lâm  
 Người lập

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 kinh doanh số 0301428617 ngày 10 tháng 08 năm 2018.

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

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

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

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

Công ty có đầu tư vào công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

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

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn 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;
- Sản xuất và chế biến nông sản.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

**1.5. Cấu trúc Tập đoàn**

Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 1 công ty con trực tiếp.

**1.6. Công ty con trực tiếp được hợp nhất**

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	Lô số 23, KCN Sóng Hậu, Huyện Lai Vung, Tỉnh Đồng Tháp	55%	55%

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5. Giả định hoạt động liên tục**

Công ty có chỉ số thanh toán hiện hành tại ngày 31/12/2018 là 0,58 thấp hơn mức chuẩn là 1. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2018 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ không tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

**2.6. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa công ty con và công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

### 2.6. Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

#### *Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### *Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ*

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

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

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

### 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.

#### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác***

##### ***Đối với các khoản đầu tư khác***

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc.

### 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 của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

### 3.6. Hàng tồn kho

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

### 3.6. Hàng tồn kho (tiếp theo)

#### *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*

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

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

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

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

### 3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

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

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

#### *Phương pháp khấu hao*

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

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

	<b>Năm 2018</b>
▪ 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. Tài sản cố định vô hình

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

### 3.8. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

#### *Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình*

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Lô số 23 tại KCN Sông Hậu, Huyện Lai Vung, Tỉnh Đồng Tháp trong 43 năm của Tập đoàn. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

### 3.9. Thuê tài sản

#### *Thuê hoạt động*

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

### 3.10. 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.

### 3.11. 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, Tập đoàn 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.12. Chi phí xây dựng dở dang**

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

**3.13. 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.

**3.14. 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.

**3.15. 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.

**3.16. 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 quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

***Phân phối lợi nhuận***

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

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

### **3.17. Doanh thu và 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

### **3.18. Giá vốn hàng bán**

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

### **3.19. Chi phí tài chính**

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

### **3.20. 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,...

### **3.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)**

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).

### **3.21. 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 tái 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.19. 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.19. Thuế (tiếp theo)**

**Các loại thuế khác**

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

**3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Tập Đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tập Đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**3.25. 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. 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 Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, 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 HỢP NHẤT**

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	1.422.404.588	874.658.290
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.123.668.715	5.392.668.637
<b>Cộng</b>	<b>8.546.073.303</b>	<b>6.267.326.927</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Phú Hào	8.078.001.848	-
Công ty North American Trading	2.943.739.520	2.712.900.750
Công ty A&M International Trading	870.208.500	1.293.858.175
Công ty TNHH Higrade Foods Inc	528.630.250	517.783.625
Phải thu các nhà hàng về tiền bán hàng chưa nộp	337.959.000	363.762.000
Công ty Catz International BV	-	3.674.483.750
Các khách hàng khác	616.758.819	635.938.825
<b>Cộng</b>	<b>13.375.297.937</b>	<b>9.198.727.125</b>

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Ứng trước cho nhà cung cấp nông sản:		
Công ty TNHH Minh Lâm	63.112.472.308	63.112.472.308
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Minh Anh	14.195.759.487	14.195.759.487
Ứng trước cho các nhà cung cấp khác	8.441.301.264	16.495.218.095
<b>Cộng</b>	<b>85.749.533.059</b>	<b>93.803.449.890</b>

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	5.686.113	-	5.657.257	-
Công ty TNHH Minh Anh	1.658.950.710	-	1.658.950.710	-
Tạm ứng cho người lao động	1.717.790.424	-	1.717.790.424	-
Phải thu khác	691.378.194	-	739.168.915	-
<b>Cộng</b>	<b>4.073.805.441</b>	<b>-</b>	<b>4.121.587.306</b>	<b>-</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.6. Nợ xấu**

Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
VND		VND	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
101.022.635.688	2.554.300.186	89.609.757.970	70.986.435.400

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay và ứng trước cho người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

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

Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
VND		VND	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Thời gian quá hạn
63.112.472.308	-	63.012.472.308	Từ 2 – 3 năm
15.854.710.197	1.161.265.497	14.195.759.487	Từ 2 – 3 năm
22.055.453.183	1.393.034.689	12.401.526.175	Từ 2 – 3 năm
<b>101.022.635.688</b>	<b>2.554.300.186</b>	<b>89.609.757.970</b>	<b>Từ 1 đến trên 3 năm</b>

Công ty TNHH Minh Lâm  
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Minh Anh

Các khách hàng khác

**Cộng**

(Xem tiếp trang sau)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

## 4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	409.391.440	193.513.122	472.130.749	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.727.930.158	2.127.620.033	3.710.501.386	-
Thành phẩm	1.286.365.731	-	2.090.339.982	-
Hàng hóa	938.402.360	-	8.437.492.814	-
<b>Cộng</b>	<b>5.362.089.689</b>	<b>2.321.133.155</b>	<b>14.710.464.931</b>	<b>-</b>

## 4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Văn phòng Công ty	217.456.099	81.184.288
Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ	168.521.883	427.849.689
Chi nhánh Phú Nhuận Plaza	239.697.611	254.852.196
Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận	72.642.274	88.331.058
Các chi phí trả trước khác	-	55.622.213
<b>Cộng</b>	<b>698.317.867</b>	<b>907.839.444</b>
Dài hạn:		
Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ	457.781.056	423.120.864
Nhà hàng Phú Nhuận Plaza	133.590.059	350.846.582
Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận	465.940.168	479.017.182
Văn phòng công ty	221.898.200	357.241.092
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.622.716.808	218.125.329
<b>Cộng</b>	<b>2.901.926.291</b>	<b>1.828.351.049</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.9. Táng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2018	88.905.729.486	20.694.403.842	1.930.877.000	4.770.500.290	116.301.510.618
Mua trong năm	377.005.950	170.139.280	-	115.775.000	662.920.230
Điều chuyển trong năm	-	(280.922.636)	-	280.922.636	-
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>89.282.735.436</b>	<b>20.583.620.486</b>	<b>1.930.877.000</b>	<b>5.167.197.926</b>	<b>116.964.430.848</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2018	11.604.492.477	5.234.537.032	1.423.304.257	3.837.886.454	22.100.220.220
Khấu hao trong năm	2.299.371.776	2.155.004.147	169.190.904	247.356.527	4.870.923.354
Điều chuyển trong năm	-	(186.043.161)	-	186.043.161	-
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>13.903.864.253</b>	<b>7.203.498.018</b>	<b>1.592.495.161</b>	<b>4.271.286.142</b>	<b>26.971.143.574</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2018	77.301.237.009	15.459.866.810	507.572.743	932.613.836	94.201.290.398
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>75.378.871.183</b>	<b>13.380.122.468</b>	<b>338.381.839</b>	<b>895.911.784</b>	<b>89.993.287.274</b>

\* Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 75.378.871.183 VND – Xem thêm mục 4.16.

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phí san lấp mặt bằng VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2018	2.712.820.104	126.818.091	2.839.638.195
Thanh lý trong năm	(2.712.820.104)	(126.818.091)	(2.839.638.195)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2018	441.621.928	20.644.769	462.266.697
Thanh lý trong năm	(441.621.928)	(20.644.769)	(462.266.697)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	2.271.198.176	106.173.322	2.377.371.498
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
Nhà cửa, vật kiến trúc:				
Nguyên giá	5.891.437.957	-	-	5.891.437.957
Giá trị hao mòn lũy kế	(3.639.302.772)	(174.985.164)	-	(3.814.287.936)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>2.252.135.185</b>			<b>2.077.150.021</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 2.077.150.021 VND – Xem thêm mục 4.16.

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

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn 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 hợp nhất 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.

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự án xây dựng Nhà máy chế biến nấm Việt Mỹ	8.639.981.984	8.639.981.984
Công trình xây dựng 168 Hoàng Văn Thụ	445.454.545	445.454.545
Công trình xây dựng 38 Trương Quốc Dung	433.200.000	433.200.000
Khác	1.600.000	1.600.000
<b>Cộng</b>	<b><u>9.520.236.529</u></b>	<b><u>9.520.236.529</u></b>

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán của các đơn vị nhà hàng	1.355.891.700	1.355.891.700	1.054.454.825	1.054.454.825
Ông Đinh Văn Dũng	1.022.153.000	1.022.153.000	1.022.153.000	1.022.153.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Hùng Cơ	240.900.000	240.900.000	120.413.925	120.413.925
Phải trả cho các đối tượng khác	1.317.316.028	1.317.316.028	885.918.727	885.918.727
<b>Cộng</b>	<b><u>3.936.260.728</u></b>	<b><u>3.936.260.728</u></b>	<b><u>3.082.940.477</u></b>	<b><u>3.082.940.477</u></b>

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Khách hàng đặt cọc tiệc cưới Bà Nguyễn Thị Phương Dung	1.255.500.000	1.258.500.000
Các khách hàng khác	824.722.349	985.048.536
	98.650.000	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.178.872.349</u></b>	<b><u>2.273.548.536</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUAN VÀ CÔNG TY CON**

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.16. Phải trả người lao động**

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

**4.17. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền thưởng cho người lao động	1.481.928.200	-
Các khoản trích trước khác	590.894.130	92.247.300
<b>Cộng</b>	<b>2.072.822.330</b>	<b>92.247.300</b>

**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	395.676.000	-
Kinh phí công đoàn	9.163.767	47.937.267
Cổ phiếu trả chậm của công nhân viên	7.866.000	7.866.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	924.620.000	4.284.895.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	7.181.906.082	10.105.098.376
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 8	2.923.655.359	2.923.655.358
Phải trả Công ty TNHH Minh Anh	3.104.134.519	3.104.134.519
Phải trả cổ phần hóa	1.073.393.430	1.073.393.430
Phải trả khác	80.722.774	3.003.915.069
<b>Cộng</b>	<b>8.519.231.849</b>	<b>14.445.796.643</b>

**Dài hạn:**

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.923.490.000	1.597.383.000
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành theo hợp đồng số 01/HĐ-2011 ngày 01/07/2011 – Xem thêm mục 8	2.906.854.000	2.906.854.000
<b>Cộng</b>	<b>7.830.344.000</b>	<b>4.504.237.000</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUAN VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.19. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2018		Trong năm		Tại ngày 31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
<b>Ngân hạn:</b>						
Vay ngân hàng	44.699.523.859	44.699.523.859	128.791.082.892	149.910.709.943	23.579.896.808	23.579.896.808
Vay các đối tượng khác	-	-	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	4.330.400.000	4.330.400.000	4.492.400.000	4.330.400.000	4.492.400.000	4.492.400.000
<b>Cộng</b>	<b>49.029.923.859</b>	<b>49.029.923.859</b>	<b>139.283.482.892</b>	<b>154.241.109.943</b>	<b>34.072.296.808</b>	<b>34.072.296.808</b>
<b>Dài hạn:</b>						
Vay ngân hàng	35.140.850.985	35.140.850.985		4.330.400.000	30.810.450.985	30.810.450.985
Vay các đối tượng khác - Xem thêm mục 8	-	-	8.000.000.000		8.000.000.000	8.000.000.000
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	(4.330.400.000)	(4.330.400.000)	(4.492.400.000)	(4.330.400.000)	(4.492.400.000)	(4.492.400.000)
<b>Cộng</b>	<b>30.810.450.985</b>	<b>30.810.450.985</b>	<b>3.507.600.000</b>	<b>-</b>	<b>34.318.050.985</b>	<b>34.318.050.985</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>79.840.374.844</b>	<b>79.840.374.844</b>	<b>142.791.082.892</b>	<b>154.241.109.943</b>	<b>68.390.347.793</b>	<b>68.390.347.793</b>

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUAN VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Đơn vị tính: ngàn đồng	
			Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	90.000.000	17.460.553	7.206.776	204.006	11.929.643	3.114.014	129.914.994
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	897.334	(662.131)	235.203
Chia cổ tức	-	-	-	-	(11.748.743)	-	(11.748.743)
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(1.020.686)	-	(1.020.686)
Giảm khác	-	(10.000)	-	-	-	-	(10.000)
Số dư tại ngày 01/01/2018	90.000.000	17.450.554	7.206.776	204.006	57.548	2.451.884	117.370.767
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(71.211.171)	(5.514.591)	(76.725.762)
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(350.000)	-	(350.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(311.451)	-	(311.451)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>	<b>90.000.000</b>	<b>17.450.554</b>	<b>7.206.776</b>	<b>204.006</b>	<b>(71.815.074)</b>	<b>(3.062.707)</b>	<b>39.983.554</b>

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Bến Thành	27.540.000.000	27.540.000.000
Các cổ đông khác	62.460.000.000	62.460.000.000
<b>Cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>

**4.20.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu 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.

**4.20.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận hợp nhất phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty mẹ	(71.211.171.411)	897.334.202
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	(350.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	(71.211.171.411)	547.334.202
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.000.000	9.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) và lãi suy giảm trên cổ phiếu (DEPS)</b>	<b>(7.912)</b>	<b>61</b>

Tại ngày 31/12/2018, Đại hội cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ hoạt động ban điều hành. Nếu Tập đoàn trích quỹ hoạt động ban điều hành từ lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông Công ty mẹ thì lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	18.565,27	1.163,16

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Amiang Lạng Sơn	132.267.300	-
Công ty TNHH Vật liệu Ánh Sáng	34.591.400	-
Công ty TNHH Vân Trúc	6.690.000	-
Công ty TNHH Thương mại Thiên Phúc Ân	6.008.000	-
<b>Cộng</b>	<b>179.556.700</b>	<b>-</b>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng	107.684.859.049	113.944.659.828
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	64.369.912.083	57.722.878.166
Doanh thu cho thuê kho, mặt bằng	18.824.795.442	17.526.490.898
Doanh thu khác	1.296.212.091	1.230.634.322
<b>Cộng</b>	<b>192.175.778.665</b>	<b>190.424.663.214</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	108.286.775.122	112.331.712.934
Giá vốn dịch vụ nhà hàng	30.270.745.061	27.022.038.936
Giá vốn cho thuê kho, mặt bằng	1.911.592.415	1.150.715.687
Giá vốn khác	987.182.493	740.256.099
<b>Cộng</b>	<b>141.456.295.091</b>	<b>141.244.723.656</b>

**5.3. Chi phí tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	5.810.363.238	6.391.850.280
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán	-	(113.410.650)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.182.595	-
Chi phí tài chính khác	17.139.565	37.483.263
<b>Cộng</b>	<b>5.836.685.398</b>	<b>6.315.922.893</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

## 5.4. Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên	13.669.796.615	11.191.755.153
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.244.605.671	2.329.742.546
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.822.511.952	3.970.822.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.121.004.955	2.682.339.252
Chi phí bằng tiền khác	3.429.336.184	3.134.407.079
<b>Cộng</b>	<b><u>26.287.255.377</u></b>	<b><u>23.309.066.258</u></b>

## 5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.196.202.422	5.899.186.839
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	1.393.739.135	508.694.719
Chi phí khấu hao tài sản cố định	552.123.156	399.584.652
Thuế, phí và lệ phí	52.092.962	248.534.777
Chi phí dự phòng	83.431.473.390	9.519.575.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	640.041.769	567.097.598
Chi phí bằng tiền khác	2.696.237.120	3.976.058.445
<b>Cộng</b>	<b><u>95.961.809.954</u></b>	<b><u>21.118.732.203</u></b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.656.995.827	126.613.663.650
Chi phí nhân công	24.390.827.149	20.705.406.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.550.937.851	4.761.707.444
Chi phí (Hoàn nhập) dự phòng	83.431.473.390	9.519.575.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.982.467.907	4.204.416.573
Chi phí khác bằng tiền	11.719.903.404	11.443.089.013
<b>Cộng</b>	<b><u>254.732.605.528</u></b>	<b><u>177.247.858.084</u></b>

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được hợp nhất từ chi phí thuế TNDN của các công ty trong Tập đoàn với thuế suất TNDN là 20% đối với tất cả các công ty trong Tập đoàn.

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	142.791.082.892	131.474.743.712

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

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

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUAN VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán hàng;
- Dịch vụ nhà hàng;
- Cho thuê bãi, mặt bằng;
- Hoạt động khác.

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

	Bán hàng		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Tổng cộng	Năm 2017
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	107.684.859	113.944.660	64.369.912	57.722.878	18.824.795	17.526.491	1.296.213	1.230.634	192.175.779	190.424.663
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>107.684.859</b>	<b>113.944.660</b>	<b>64.369.912</b>	<b>57.722.878</b>	<b>18.824.795</b>	<b>17.526.491</b>	<b>1.296.213</b>	<b>1.230.634</b>	<b>192.175.779</b>	<b>190.424.663</b>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Bán hàng		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>										
Kết quả của bộ phận	(601.916)	1.603.322	34.099.167	30.700.839	16.913.203	16.375.775	309.030	490.378	50.719.484	49.170.315
Thu nhập không phân bổ									341.166	1.315.288
Chi phí không phân bổ									(122.256.073)	(44.599.608)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									(71.195.423)	5.885.994
Thu nhập tài chính									298.745	675.632
Chi phí tài chính									(5.836.685)	(6.315.923)
Lợi nhuận trước thuế									(76.733.363)	245.703
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(7.600)	10.500
Lợi ích cổ đông không kiểm soát									(5.514.591)	(662.131)
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>									<b>(71.211.171)</b>	<b>897.334</b>

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

Các thông tin khác

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	134.820.866	223.867.383
<b>Tổng tài sản</b>									<b>134.820.866</b>	<b>223.867.383</b>

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Nợ phải trả của bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	94.793.817	106.453.121
<b>Tổng nợ phải trả</b>									<b>94.793.817</b>	<b>106.453.121</b>

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	662.920	349.979
Chi phí khấu hao	-	-	-	-	-	-	-	-	4.550.938	4.761.707

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

- |   |   |
|---|---|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành | Công ty thành viên của Tổng Công ty Bến Thành |
| 2. 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 trả với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
<b>Phải trả khác – Xem thêm mục 4.18:</b>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	2.923.655.359	2.923.655.358
<b>Dài hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	2.906.854.000	2.906.854.000
	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn - Xem thêm mục 4.19:</b>		
Ông Hoàng Tâm Hòa	4.000.000.000	-
Ông Trần Xuân Ánh	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	3.000.000.000	-
	<u>8.000.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Cộng</b>		
<b>Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:</b>		
	<u>Năm 2018 VND</u>	<u>Năm 2017 VND</u>
<b>Chi phí lãi vay:</b>		
Ông Hoàng Tâm Hòa	23.013.699	-
Ông Trần Xuân Ánh	4.986.302	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	12.328.767	-
	<u>40.328.768</u>	<u>-</u>
<b>Cộng</b>		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thủ lao và thu nhập	1.541.750.000	1.601.000.000

**9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

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

**10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**Công ty là bên cho thuê**

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	18.399.667.260	9.562.663.635
Trên 1 năm đến 5 năm	18.206.731.213	5.532.690.912
<b>Cộng</b>	<b>36.606.398.473</b>	<b>15.095.354.547</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 tối thiểu là 31 năm, với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	3.200.564.285	2.509.427.792

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	61	100
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	61	100

Việc báo cáo lại thông tin so sánh nêu trên là do Tập đoàn đã trích lập hoạt động quỹ ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 (báo cáo tài chính năm 2017 chưa ghi nhận khoản trích này).

**12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



**Trần Xuân Ánh**  
Tổng Giám đốc

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

**Huỳnh Thị Phương Linh**  
Kế toán trưởng

**Ngô Ngọc Lâm**  
Người lập