

**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 2022



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

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 36

PHÚ NHUẬN
TH
PH

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 2022.

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 Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên
Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên

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 Thị Thoa	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 22/04/2022)
Bà Nguyễn Hoài Phương	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 22/04/2022)
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/11/2022)
Ông Nguyễn Hữu Toàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04/10/2022)

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 Nguyễn Thế Hiếu	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Trần Xuân Ánh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2023)
Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2023)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2022)
Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả 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.

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 2022, 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,



Nguyễn Thế Hiếu
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2023

Số: 68/2023/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 01 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 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



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2023



Nguyễn Thị Bích Thảo
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4341-2019-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		38.964.328.878	39.712.287.307
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	30.025.225.610	20.662.182.804
1. Tiền	111		10.025.225.610	20.662.182.804
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.642.265.877	3.520.989.739
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	3.520.778.590	6.729.921.772
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	84.597.695.221	85.761.688.886
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.719.184.960	3.411.044.439
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(88.195.392.894)	(92.381.665.358)
III. Hàng tồn kho	140		1.924.030.709	12.487.648.122
1. Hàng tồn kho	141	4.7	1.924.030.709	12.487.648.122
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.372.806.682	3.041.466.642
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		878.460.445	506.959.562
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.11	1.786.418.051	1.799.721.492
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	707.928.186	734.785.588
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		82.724.680.892	82.819.463.789
I. Tài sản cố định	220		75.290.579.376	78.508.683.459
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	75.290.579.376	78.508.683.459
Nguyên giá	222		115.974.868.009	115.551.076.009
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.684.288.633)	(37.042.392.550)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.9	1.377.209.365	1.552.194.529
Nguyên giá	231		5.891.437.957	5.891.437.957
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.514.228.592)	(4.339.243.428)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.392.754.545	880.254.545
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	4.392.754.545	880.254.545
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.400.000.000	4.400.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.400.000.000)	(4.400.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.664.137.606	1.878.331.256
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.088.847.244	1.303.040.894
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		575.290.362	575.290.362
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		121.689.009.770	122.531.751.096

(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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		36.071.439.974	57.253.189.245
I. Nợ ngắn hạn	310		23.736.945.239	42.439.159.710
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.005.265.149	1.465.794.342
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.177.340.418	1.429.337.768
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	731.012.442	995.198.376
4. Phải trả người lao động	314	4.12	2.052.946.800	600.469.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	4.215.048.888	3.528.106.455
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	63.939.394
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	3.493.955.727	5.510.529.097
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	9.055.595.815	28.840.005.278
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.780.000	5.780.000
II. Nợ dài hạn	330		12.334.494.735	14.814.029.535
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	5.114.443.750	1.978.378.550
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	7.220.050.985	12.835.650.985
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		85.617.569.796	65.278.561.851
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16.1	85.617.569.796	65.278.561.851
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.16.2	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
Thặng dư vốn cổ phần	412		17.450.553.509	17.450.553.509
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.16.4	7.206.775.834	7.206.775.834
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.16.4	21.033.533	204.006.065
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(29.060.793.080)	(49.582.773.557)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(49.932.773.557)	(64.402.764.439)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.871.980.477	14.819.990.882
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		121.689.009.770	122.531.751.096



Nguyễn Thế Hiếu
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Ngọc Liên Khương
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Bảo Quyên
Người lập

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	118.606.539.899	103.007.426.336
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		118.606.539.899	103.007.426.336
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	59.959.283.576	72.037.905.514
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		58.647.256.323	30.969.520.822
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		591.470.675	255.735.930
6. Chi phí tài chính	22		1.851.632.910	3.509.329.856
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.851.632.910</i>	<i>3.392.107.689</i>
7. Chi phí bán hàng	25	5.3	28.775.086.005	23.695.527.075
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	8.375.543.298	(10.609.211.968)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.236.464.785	14.629.611.789
10. Thu nhập khác	31		685.248.139	193.593.984
11. Chi phí khác	32		49.732.447	3.214.891
12. Lợi nhuận khác	40		635.515.692	190.379.093
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.871.980.477	14.819.990.882
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.871.980.477	14.819.990.882


Nguyễn Thế Hiếu

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2023


Nguyễn Ngọc Liên Khương

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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.871.980.477	14.819.990.882
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	4.136.881.247	4.227.706.219
Các khoản dự phòng	03	5.5	(878.591.110)	(16.394.919.216)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(178.327.772)	117.222.167
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(459.439.199)	(267.554.112)
Chi phí lãi vay	06		1.851.632.910	3.392.107.689
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		25.344.136.553	5.894.553.629
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.147.335.315	6.807.007.906
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.563.617.413	(4.163.471.869)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.546.537.050	(11.183.891.807)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(157.307.233)	2.179.819.422
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.851.632.910)	(3.392.107.689)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(350.000.000)	(335.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37.242.686.188	(4.193.590.408)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.810.292.000)	(140.250.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		46.296.296	11.818.182
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	16.027.039.472
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		283.142.903	255.735.930
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.480.852.801)	16.154.343.584

(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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	T/M	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	40.813.962.181	72.483.771.450
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(66.213.971.644)	(76.760.745.091)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.400.009.463)	(4.276.973.641)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20 + 30 + 40)	50		9.361.823.924	7.683.779.535
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		20.662.182.804	12.979.153.350
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.218.882	(750.081)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50 + 60 + 61)	70	4.1	30.025.225.610	20.662.182.804


Nguyễn Thế Hiếu

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2023


Nguyễn Ngọc Liên Khương

Kế toán trưởng


Nguyễn Ngọc Bảo Quyên

Người lập

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

Mẫu số B 09 - DN

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 03 tháng 01 năm 2023.

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

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

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	Việt Nam	27.540.000.000	30,6	27.540.000.000	30,6
Công ty Cổ Phần Đầu tư New Asia	Việt Nam	25.331.200.000	28,1	23.345.200.000	25,9
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Việt Nam	17.469.000.000	19,4	100.000.000	0,1
Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt	Việt Nam	-	-	17.369.000.000	19,3
Các cổ đông khác	Việt Nam	19.659.800.000	21,9	21.645.800.000	24,1
Cộng		90.000.000.000	100,0	90.000.000.000	100,0

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 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 2022 là 91 (31/12/2021: 99).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Nhà hàng; Bán buôn thực phẩm; 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;
- 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.

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)**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. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 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 Kỷ	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.

(Xem tiếp trang sau)

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 giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- 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 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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, 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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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 trị 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 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:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 35 – 40 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 04 – 20 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 02 – 10 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.12. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. 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.

3.14. 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.

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.

3.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

3.16. 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.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. 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, 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/(hoàn nhập) 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).

3.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Thuế (tiếp theo)

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 hoãn lại 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 hoãn lại 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, bán lẻ thịt đông lạnh: 5%;
- Hàng hóa bán trong nước: 10%;
- Các dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022. Cụ thể, các hàng hoá, dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

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

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.

3.19. 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.

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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	200.218.315	301.345.288
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.825.007.295	20.360.837.516
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	-
Cộng	30.025.225.610	20.662.182.804

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Phú Nhuận với lãi suất từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 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 riêng 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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thực phẩm Long Sơn	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Phú Hòa	-	3.121.381.354
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Hoàng Bách	-	1.246.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại DIC	97.537.340	788.226.134
Các khách hàng khác	1.223.241.250	1.574.314.284
Cộng	3.520.778.590	6.729.921.772

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng.

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 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	11.803.759.487	13.045.759.487
Ứng trước cho các nhà cung cấp khác	4.628.972.407	4.550.966.072
Cộng	<u>84.597.695.221</u>	<u>85.761.688.886</u>

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu từ các bên liên quan – Xem thêm mục 7	2.897.508.981	(2.897.508.981)	2.897.508.981	(2.897.508.981)
Ký cược, ký quỹ	12.756.874	-	50.745.244	-
Tạm ứng	62.310.400	-	12.904.000	-
Phải thu khác	746.608.705	-	449.886.214	-
Cộng	<u>3.719.184.960</u>	<u>(2.897.508.981)</u>	<u>3.411.044.439</u>	<u>(2.897.508.981)</u>

(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)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	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 khách hàng, ứng trước cho người bán và lãi cho vay quá hạn thanh toán	88.195.392.894	-	92.381.665.358	-

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	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	11.803.759.487	-	Trên 3 năm	13.045.759.487	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	8.000.000.000	-	Trên 3 năm	8.000.000.000	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	5.329.161.099	-	Trên 3 năm	8.273.433.563	-	Trên 3 năm
Cộng	88.195.392.894	-		92.381.665.358	-	

(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)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	229.252.490	-	179.893.998	-
Thành phẩm	84.791	-	574.301	-
Hàng hóa	1.694.693.428	-	12.307.179.823	-
Cộng	1.924.030.709	-	12.487.648.122	-

(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)

4.8. Tăng, 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 01/01/2022	89.282.735.436	19.630.990.486	1.015.145.455	5.622.204.632	115.551.076.009
Mua trong năm	-	743.792.000	-	-	743.792.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(320.000.000)	(320.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	89.282.735.436	20.374.782.486	1.015.145.455	5.302.204.632	115.974.868.009
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	20.827.979.981	10.137.156.532	1.015.145.455	5.062.110.582	37.042.392.550
Khấu hao trong năm	2.308.038.576	1.322.569.224	-	331.288.283	3.961.896.083
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(320.000.000)	(320.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	23.136.018.557	11.459.725.756	1.015.145.455	5.073.398.865	40.684.288.633
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	68.454.755.455	9.493.833.954	-	560.094.050	78.508.683.459
Tại ngày 31/12/2022	66.146.716.879	8.915.056.730	-	228.805.767	75.290.579.376

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 64.630.905.473 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.15.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.709.498.281 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)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Nhà cửa, vật kiến trúc:	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2022 VND
Nguyên giá	5.891.437.957	-	-	5.891.437.957
Giá trị hao mòn lũy kế	(4.339.243.428)	(174.985.164)	-	(4.514.228.592)
Giá trị còn lại	<u>1.552.194.529</u>			<u>1.377.209.365</u>

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 431.343.623 VND – Xem thêm mục 4.15.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn 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 riêng 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.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự án xây dựng tòa nhà tại địa điểm 168 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	3.957.954.545	445.454.545
Các dự án khác	434.800.000	434.800.000
Cộng	<u>4.392.754.545</u>	<u>880.254.545</u>

(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)**4.11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Thuế GTGT được khấu trừ của dự án Phú Nhuận Plaza – 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	1.786.418.051	1.786.418.051
Thuế GTGT được khấu trừ của hoạt động kinh doanh khác	-	13.303.441
Cộng	1.786.418.051	1.799.721.492

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/ Được khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT đầu ra	-	670.132.935	9.411.147.933	9.037.451.503	-	296.436.505
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	35.924.571	35.924.571	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	705.928.186	-	26.857.402	-	732.785.588	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	44.114.195	207.174.210	178.470.974	-	15.410.959
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	16.765.312	6.888.081.360	7.554.666.960	-	683.350.912
Các loại thuế khác	2.000.000	-	7.000.000	7.000.000	2.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	93.600.170	93.600.170	-	-
Cộng	707.928.186	731.012.442	16.669.785.646	16.907.114.178	734.785.588	995.198.376

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)**4.12. Phải trả người lao động**

Là khoản tiền thưởng năm 2022 còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2022.

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trích trước tiền thuê đất	3.656.382.388	3.448.106.455
Các khoản khác	558.666.500	80.000.000
Cộng	4.215.048.888	3.528.106.455

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	9.163.767	9.163.767
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.895.854.800	4.344.920.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác gồm:	1.588.937.160	1.156.445.330
Phải trả về cổ phần hóa	1.073.393.430	1.073.393.430
Phải trả khác	515.543.730	83.051.900
Cộng	3.493.955.727	5.510.529.097
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.114.443.750	1.978.378.550

(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)**4.15. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	3.439.995.815	3.439.995.815	40.813.962.181	61.158.771.644	23.784.805.278	23.784.805.278
Vay dài hạn đến hạn trả	5.615.600.000	5.615.600.000	5.615.600.000	5.055.200.000	5.055.200.000	5.055.200.000
Cộng	9.055.595.815	9.055.595.815	46.429.562.181	66.213.971.644	28.840.005.278	28.840.005.278
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	12.835.650.985	12.835.650.985	-	5.055.200.000	17.890.850.985	17.890.850.985
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	(5.615.600.000)	(5.615.600.000)	(5.615.600.000)	(5.055.200.000)	(5.055.200.000)	(5.055.200.000)
Cộng	7.220.050.985	7.220.050.985	(5.615.600.000)	-	12.835.650.985	12.835.650.985
Tổng cộng	16.275.646.800	16.275.646.800	40.813.962.181	66.213.971.644	41.675.656.263	41.675.656.263

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn là các khoản vay bằng VND, có thời hạn 01 năm tại 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 từ 6,8%/năm đến 9,4%/năm.

Các khoản vay ngân hàng dài hạn là các khoản vay bằng VND, có thời hạn 08 năm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất từ 9%/năm đến 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 64.630.905.473 VND – Xem thêm 4.8;
- Bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 431.343.623 VND - Xem thêm mục 4.9.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1. 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 01/01/2021	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	204.006.065	(64.052.764.439)	50.808.570.969
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	14.819.990.882	14.819.990.882
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Tại ngày 01/01/2022	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	204.006.065	(49.582.773.557)	65.278.561.851
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	20.871.980.477	20.871.980.477
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(182.972.532)	-	(182.972.532)
Tại ngày 31/12/2022	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	(29.060.793.080)	85.617.569.796

(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)**4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	27.540.000.000	27.540.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư New Asia	25.331.200.000	23.345.200.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	17.469.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt	-	17.369.000.000
Các cổ đông khác	19.659.800.000	21.868.000.000
Cộng	90.000.000.000	90.000.000.000

4.16.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
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.

4.16.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2022	7.206.775.834	204.006.065
Trích trong năm	-	-
Sử dụng trong năm	-	(182.972.532)
Tại ngày 31/12/2022	7.206.775.834	21.033.533

4.17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	1.562,67	1.565,27

(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)**4.17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Hào	3.121.381.354	-
Công ty 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
Cộng	3.300.938.054	179.556.700

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**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	79.229.106.239	29.639.843.214
Doanh thu cho thuê mặt bằng	22.684.362.075	20.152.337.313
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	14.873.466.639	52.215.731.147
Doanh thu khác	1.819.604.946	999.514.662
Cộng	118.606.539.899	103.007.426.336

Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7

718.360.222

263.318.177

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	37.365.393.037	15.304.962.161
Giá vốn cho thuê mặt bằng	6.830.278.337	6.964.882.066
Giá vốn bán hàng hóa	14.435.458.463	49.049.970.723
Giá vốn khác	1.328.153.739	718.090.564
Cộng	59.959.283.576	72.037.905.514

(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)**5.3. Chi phí bán hàng**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên	15.158.200.118	11.920.638.370
Chi phí vật liệu ,dụng cụ, đồ dùng	2.484.042.656	3.517.203.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	973.733.400	1.453.153.939
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.340.091.728	3.285.567.060
Chi phí bằng tiền khác	4.819.018.103	3.518.964.006
Cộng	<u>28.775.086.005</u>	<u>23.695.527.075</u>

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.664.845.177	3.230.053.808
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	145.378.836	216.842.291
Thuế, phí và lệ phí	4.641.185	3.250.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(878.591.110)	(16.394.919.216)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	544.617.121	635.755.441
Chi phí bằng tiền khác	3.894.652.089	1.699.805.708
Cộng	<u>8.375.543.298</u>	<u>(10.609.211.968)</u>

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	48.661.498.702	64.019.878.767
Chi phí nhân công	22.961.908.583	15.625.832.689
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.136.881.247	4.227.706.219
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(878.591.110)	(16.394.919.216)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.212.862.588	8.829.742.851
Chi phí khác bằng tiền	15.014.863.359	5.151.574.094
Cộng	<u>97.109.423.369</u>	<u>81.459.815.404</u>

(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)**5.6. 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 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	20.871.980.477	14.819.990.882
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.596.556.893	3.626.544.821
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.562.655.574)	(2.876.451.808)
Trừ: Lỗi các năm trước chuyển sang	(20.905.881.796)	(15.570.083.895)
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	-	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

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 từ đánh giá lại chênh lệch tỷ giá các khoản mục tiền/nợ phải thu có gốc ngoại tệ cuối kỳ.

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	40.813.962.181	72.483.771.450

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(66.213.971.644)	(76.760.745.091)

(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)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|---|--|
| 1. Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV | Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể |
| 2. Công ty Cổ Phần Đầu tư New Asia | Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể |
| 3. Công ty Cổ phần Việt Mỹ | Công ty con |
| 4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành | Công ty thành viên của Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV |
| 5. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn khác về lãi cho vay – Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	2.897.508.981	2.897.508.981
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cung cấp dịch vụ nhà hàng:		
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	654.085.491	211.618.175
Công ty Cổ Phần Đầu tư New Asia	57.694.799	51.700.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	6.579.932	-
Cộng – Xem thêm Mục 5.1	718.360.222	263.318.177

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

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

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	153.000.000	62.000.000
Ông Hoàng Tâm Hòa	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 17/05/2021)	-	25.000.000
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc ngày 01/01/2023)	669.600.000	470.050.000
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	105.600.000	40.000.000
Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên HĐQT	515.600.000	233.976.900
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên HĐQT	105.600.000	25.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 17/05/2021)	-	15.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2022)	-	288.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	410.000.000	207.899.000
Ông Nhữ Đình Tuyển	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/05/2021)	-	107.234.000
Cộng		1.959.400.000	1.474.159.900

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 22/04/2022)	96.600.000	-
Bà Nguyễn Hoài Phương	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 22/04/2022)	9.000.000	40.000.000
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	75.000.000	17.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/11/2022)	5.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Toàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04/10/2022)	46.000.000	17.000.000
Ông Mai Thế Trung	Thành viên (miễn nhiệm ngày 17/05/2021)	-	10.000.000
Cộng		231.600.000	84.000.000

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)**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:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	22.684.362.075	20.152.337.313

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	18.697.529.177	18.416.834.986
Trên 1 năm đến 5 năm	20.779.051.900	5.604.005.766
Cộng	39.476.581.077	24.020.840.752

Công ty là bên đi thuê

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	7.046.063.653	6.560.923.777

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	6.489.892.892	6.583.777.820
Trên 1 năm đến 5 năm	25.959.571.568	26.335.111.280
Trên 5 năm	149.550.134.994	159.115.445.206
Cộng	181.999.599.454	192.034.334.306

(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)

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 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.



Nguyễn Thế Hiếu
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Ngọc Liên Khương
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Bảo Quyên
Người lập

