MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 35

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") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận tiền thân 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 09 tháng 07 năm 2013.

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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 48 tỷ đồng.

Đến thời điểm 31/12/2013, Công ty có đầu tư vào 2 công ty con.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 gồm:

- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận - Tân Phú: 36 Thạch Lam, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận: 124 Phan Đăng Lưu, Phường 03, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Kho hàng: 128 Hồng Hà, Phường 09, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ: 123 Hồng Hà, Phường 09, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà hàng tiệc cưới Phú Nhuận Plaza: 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. THÀNH VIÊN CỦA 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:

Họ tên		*Chức danh*
Ông	Nguyễn Văn Điệp	Chủ tịch
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Phó Chủ tịch
Ông	Hà Tiến Bình	Thành viên
Ông	Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên
Ông	Lê Quang Toàn	Thành viên
Ông	Võ Minh Hoàng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28/03/2013)
Ông	Nhữ Đình Tuyển	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28/03/2013)
Ông	Huỳnh Kim Điền	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28/03/2013)
Ông	Vương Công Minh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28/03/2013)

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

Họ tên		*Chức danh*
Ông	Nguyễn Văn Ngọc	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 28/03/2013)
Ông	Nhữ Đình Tuyển	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 28/03/2013)
Bà	Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28/03/2013)
Bà	Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28/03/2013)
Bà	Trần Thị Lệ Hằng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28/03/2013)

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

Họ tên		*Chức danh*
Ông	Nguyễn Văn Điệp	Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Hà Tiến Bình	Phó Tổng Giám đốc

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm 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 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 Nhóm 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm 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 Nhóm công ty xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho các năm tài chính tiếp theo của Nhóm công ty.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty 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 Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN ĐIỆP

RSM DTL Auditing
Connected for Success

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

Số: 14.215A/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gởi: 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 các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2014 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 Nhóm công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty 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 Nhóm 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 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 Nhóm công ty 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 Nhóm 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 Nhóm công ty 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.

Công ty Kiểm toán DTL là thành viên của Hệ thống RSM. Mỗi thành viên của Hệ thống RSM là một công ty tư vấn và kiểm toán độc lập tự chịu trách nhiệm về hoạt động của mình. Hệ thống RSM không phải là một pháp nhân riêng rẽ ở bất kỳ quốc gia nào.

Ý kiến của kiểm toán viên

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 các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL
KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

LỤC THỊ VÂN
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0172-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

NGUYỄN CHÁNH THÀNH
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0544-2013-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**115.011.124.595**	**114.705.217.830**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	(5.1)	**13.793.838.857**	**36.600.178.053**
1. Tiền	111		13.793.838.857	36.600.178.053
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	(5.2)	**2.361.036.000**	**2.082.299.400**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.349.514.144	4.358.077.538
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(1.988.478.144)	(2.275.778.138)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	(5.3)	**87.085.240.428**	**69.751.518.086**
1. Phải thu khách hàng	131		10.909.007.563	3.205.438.300
2. Trả trước cho người bán	132		74.776.489.358	63.432.834.019
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		1.549.908.807	3.265.911.067
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(150.165.300)	(152.665.300)
IV. Hàng tồn kho	**140**	(5.4)	**4.903.033.159**	**2.033.389.150**
1. Hàng tồn kho	141		4.928.985.713	2.059.341.704
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(25.952.554)	(25.952.554)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.867.976.151**	**4.237.833.141**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.5)	1.606.310.919	1.384.199.857
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.120.428.345	638.251.898
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		783.759	783.759
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(5.6)	3.140.453.128	2.214.597.627

(Phần tiếp theo trang 06)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**147.811.032.897**	**119.616.134.036**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**127.345.065.512**	**97.393.737.024**
1. TSCĐ hữu hình	221	(5.7)	19.634.043.551	11.944.278.630
+ Nguyên giá	222		26.309.232.457	18.236.543.091
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.675.188.906)	(6.292.264.461)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
+ Nguyên giá	225			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	(5.8)	2.641.523.898	2.711.919.906
+ Nguyên giá	228		2.839.638.195	2.868.690.915
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(198.114.297)	(156.771.009)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	(5.9)	105.069.498.063	82.737.538.488
III. Bất động sản đầu tư	**240**	(5.11)	**3.603.752.398**	**2.766.575.299**
+ Nguyên giá	241		7.391.766.507	5.779.224.081
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.788.014.109)	(3.012.648.782)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.000.000.000**	**700.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	(5.12)	1.000.000.000	700.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258			
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**15.862.214.987**	**18.755.821.713**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.13)	13.527.738.888	16.333.351.619
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	(6.9)	351.753.489	105.590.909
3. Tài sản dài hạn khác	268	(5.14)	1.982.722.610	2.316.879.185
VI. Lợi thế thương mại	**269**			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**262.822.157.492**	**234.321.351.866**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**178.121.726.617**	**164.915.014.500**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**124.576.102.785**	**107.308.466.775**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.15)	98.726.497.569	96.646.864.644
2. Phải trả người bán	312	(5.16)	7.659.054.039	2.483.405.446
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.16)	4.297.480.686	5.202.051.986
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.17)	3.433.362.194	1.197.927.993
5. Phải trả người lao động	315			
6. Chi phí phải trả	316	(5.18)	3.479.059.933	90.000.000
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	(5.19)	6.554.874.577	1.614.051.013
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	(5.20)	425.773.787	74.165.693
II. Nợ dài hạn	**330**		**53.545.623.832**	**57.606.547.725**
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	(5.21)	4.975.480.080	12.591.718.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.22)	47.222.967.180	44.118.421.064
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	(6.9)	1.159.676.572	564.045.025
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		187.500.000	332.363.636
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**81.545.471.034**	**66.316.162.806**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	(5.23.1)	**80.145.471.034**	**65.230.162.806**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		48.000.000.000	36.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.807.818.183	17.881.454.546
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(279.515.454)	(270.340.334)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.771.959.287	3.285.846.009
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.371.286.909	1.885.173.631
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		30.917.730	555.585.214
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(5.23.6)	8.443.004.379	5.892.443.740
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**1.400.000.000**	**1.086.000.000**
1. Nguồn kinh phí	432	(5.24)	1.400.000.000	1.086.000.000
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**439**	(5.25)	**3.154.959.841**	**3.090.174.560**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**262.822.157.492**	**234.321.351.866**

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chỉ tiêu	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý		178.616.668	178.616.668
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD		199.541,40	144.843,32
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		386.000.000	386.000.000

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
HUỲNH THỊ PHƯƠNG LINH	TRẦN XUÂN ÁNH	NGUYỄN VĂN ĐIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		176.929.729.418	285.669.222.574
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	176.929.729.418	285.669.222.574
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	117.559.379.185	230.235.771.143
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		59.370.350.233	55.433.451.431
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	366.419.772	623.174.085
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	9.478.079.825	10.517.362.201
trong đó, chi phí lãi vay	23		*9.444.887.245*	*10.494.915.259*
8. Chi phí bán hàng	24	(6.5)	33.553.434.402	25.276.545.102
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.6)	8.106.751.848	7.090.874.865
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.598.503.930	13.171.843.348
11. Thu nhập khác	31	(6.7)	7.257.957.976	1.060.068.819
12. Chi phí khác	32		814.605.540	916.043.005
13. Lợi nhuận khác	40		6.443.352.436	144.025.814
14. Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50			
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		15.041.856.366	13.315.869.162
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	(6.8)	3.575.442.202	3.382.551.674
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	(6.9)	349.468.967	514.892.252
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		11.116.945.197	9.418.425.236
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		72.292.197	(303.840.314)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		11.044.653.000	9.722.265.550
19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu của công ty mẹ	80	(5.23.5)	2.397	2.701

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
HUỲNH THỊ PHƯƠNG LINH	TRẦN XUÂN ÁNH	NGUYỄN VĂN ĐIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		271.579.772.551	272.724.422.175
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(260.900.856.926)	(239.590.462.033)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(17.524.853.308)	(13.845.011.945)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(9.444.887.245)	(10.494.915.259)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.831.077.097)	(4.289.217.312)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		24.761.852.694	74.165.267.253
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.130.229.452)	(40.232.445.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(9.490.278.783)**	**38.437.637.829**
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		(26.240.597.743)	(57.841.996.571)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		12.472.727	844.940.337
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		207.086.135	103.969.557
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(26.321.038.881)**	**(56.893.086.677)**

(Phần tiếp theo trang 11)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		12.000.000.000	1.308.983.600
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		195.821.046.280	241.587.301.881
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(190.617.309.587)	(193.501.008.682)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.200.000.000)	(6.511.235.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**13.003.736.693**	**42.884.041.799**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(22.807.580.971)**	**24.428.592.951**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**36.600.178.053**	**12.172.737.791**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.241.775	(1.152.689)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**		**13.793.838.857**	**36.600.178.053**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
HUỲNH THỊ PHƯƠNG LINH	TRẦN XUÂN ÁNH	NGUYỄN VĂN ĐIỆP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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") tiền thân 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 09 tháng 07 năm 2013.

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.

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 2 công ty con như được trình bày tại mục 1.3 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2013 gồm:

- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận - Tân Phú: 36 Thạch Lam, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận: 124 Phan Đăng Lưu, Phường 03, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Kho hàng: 128 Hồng Hà, Phường 09, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ: 123 Hồng Hà, Phường 09, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà hàng Tiệc cưới Phú Nhuận Plaza: 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 246 (31/12/2012: 231).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Dịch vụ kho bãi; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, cửa hàng, quầy hàng; Kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản.
- Bán buôn thực phẩm.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Bán mô tô, xe máy.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Sản xuất xe đạp và xe cho người tàn tật.
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ.
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn đồ uống.

- Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng các loại và các loại hàng hóa khác, hàng tiểu thủ công nghiệp, sản phẩm nhựa; Mua bán nguyên liệu hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ linh động.
- Sản xuất đồ điện dân dụng.
- Sản xuất sản phẩm từ plastic.
- Đại lý, môi giới, đấu giá.
- Sản xuất hàng may sẵn (trừ trang phục).
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Đào tạo ngoại ngữ, tin học.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng - công nghiệp.
- Kinh doanh lữ hành nội địa.
- Bán lẻ đồ uống có cồn và đồ uống không cồn.
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh.

1.3. Danh sách các công ty con được hợp nhất

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty Cổ phần Việt Mỹ	Lô số 23, KCN Sông Hậu, Huyện Lai Vung, Tỉnh Đồng Tháp	55%	55%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Phú Thịnh	517 Nguyễn Kiệm, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	55%	55%

1.4. Công ty liên kết chưa được hợp nhất

Là Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai có trụ sở đặt tại IaPa, Chư Sê, Tỉnh Gia Lai, với tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích là 33%, do đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 công ty liên kết chưa phát sinh lợi nhuận để hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận, báo cáo tài chính các công ty con được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. 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 các công ty con và Công ty.

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 đã được loại trừ khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích cổ đông thiểu số trong lợi nhuận hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt, bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất ban đầu cùng với những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của cổ đông thiểu số kể từ ngày hợp nhất.

Tại thời điểm thụ đắc công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 1 năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Nhóm công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

4.2 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, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển thành tiền.

4.3 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. 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.

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

4.4 Hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Hàng nông sản được hạch toán theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho khác được hạch toán theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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 hợp nhất.

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

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

4.5 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn; chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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).

Các tài sản phân loại sang công cụ, dụng cụ là các tài sản cố định trước đây theo dõi, quản lý và trích khấu hao theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 nay không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Điều 3 của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, thời gian phân bổ không quá 3 năm kể từ ngày có hiệu lực thi hành của Thông tư này.

- Phương pháp khấu hao

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

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

		Năm 2013
+	Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
+	Máy móc thiết bị	04 - 09 năm
+	Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
+	Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

4.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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, cụ thể như sau:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm kế toán không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

Thời gian khấu hao ước tính cho phần mềm kế toán: 05 năm.

4.8 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. 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.

4.9 Bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho nhóm nhà cửa, vật kiến trúc: 05 - 50 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

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

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí khác

Chi phí lương của bộ phận quản lý công trình và chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng.

4.11 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khác.
  + Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Nhóm công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
  + Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác: Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Nhóm công ty phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Nhóm công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.12 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Nhóm công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.13 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Nhóm công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Nhóm công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

4.14 Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận cổ tức

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

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế:

Việc trích lập các quỹ của Công ty mẹ từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 số 15/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 03 năm 2013.

+ Quỹ đầu tư phát triển: 5%
+ Quỹ dự phòng tài chính: 5%

4.15 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm công ty trước 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 Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.17 Thuế

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*
  + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
  + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

- *Thuế giá trị gia tăng*

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

+	Hàng nông sản xuất khẩu	0%
+	Nước sinh hoạt	5%
+	Hàng hóa, dịch vụ cung cấp khác	10%

- *Các loại thuế khác*: Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính 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 Nhóm công ty.

4.18 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

Công nợ tài chính của Nhóm công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	2.257.676.353	2.645.205.684
Tiền gửi ngân hàng	11.536.162.504	33.954.972.369
Tổng cộng	**13.793.838.857**	**36.600.178.053**

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Cổ phiếu ngắn hạn	4.349.514.144	4.358.077.538
Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn	**4.349.514.144**	**4.358.077.538**
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.988.478.144)	(2.275.778.138)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn	**2.361.036.000**	**2.082.299.400**

Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn được chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tổng Công ty Cổ phần Phân bón và Hóa chất Dầu khí (DPM)	17.500	976.371.750	17.500	946.396.100
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hapaco (HAP)	19.900	743.281.750	18.470	731.744.275
Công ty Cổ phần Bia - Rượu - Nước giải khát Sài Gòn (SAB)	10.000	700.000.000	10.000	700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)	20.000	464.226.600	13.000	318.435.600
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh (REE)	2.200	382.203.125	6.200	433.906.325
Công ty Cổ phần Gemadept (GMD)	2.500	301.577.025	6.500	450.885.612
Công ty Cổ phần Tấm lợp VLXD Đồng Nai (DCT)	15.000	299.625.626	15.000	299.625.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI)	3.006	150.728.268	2.666	145.584.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (STB)	3.600	134.456.400	3.600	134.456.400
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	10.500	122.043.600	10.500	122.043.600
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVS)	1.600	75.000.000	1.600	75.000.000
Cộng	**105.806**	**4.349.514.144**	**105.036**	**4.358.077.538**

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	10.909.007.563	3.205.438.300
Trả trước cho người bán	74.776.489.358	63.432.834.019
Các khoản phải thu khác	1.549.908.807	3.265.911.067
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	**87.235.405.728**	**69.904.183.386**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(150.165.300)	(152.665.300)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	**87.085.240.428**	**69.751.518.086**

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

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

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước mua hàng hóa	70.163.440.871	59.119.195.239
Trả trước cho công trình xây dựng cơ bản	4.613.048.487	4.313.638.780
Cộng	**74.776.489.358**	**63.432.834.019**

5.4. Hàng tồn kho

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	1.018.779.218	412.124.355
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.904.087.415	-
Thành phẩm	22.791.150	22.791.150
Hàng hóa	1.983.327.930	1.624.426.199
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**4.928.985.713**	**2.059.341.704**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.952.554)	(25.952.554)
Giá trị thuần có thể thực hiện	**4.903.033.159**	**2.033.389.150**

5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ	518.129.467	149.769.304
Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận	435.993.479	297.267.839
Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận - Tân Phú	435.915.295	444.737.519
Nhà hàng Tiệc cưới Phú Nhuận Plaza	138.038.085	63.161.181
Văn phòng Công ty	43.816.138	368.892.141
Kho hàng	26.006.455	17.560.873
Khác	8.412.000	42.811.000
Tổng cộng	**1.606.310.919**	**1.384.199.857**

5.6. Tài sản ngắn hạn khác

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	2.126.453.128	1.456.813.525
Chi sự nghiệp - Xem thêm mục 5.24	1.014.000.000	700.000.000
Đặt cọc	-	57.784.102
Tổng cộng	**3.140.453.128**	**2.214.597.627**

Tạm ứng công nhân viên bao gồm khoản tạm ứng cho ông Trương Văn Mười với số tiền 1.906.999.735 đồng để thực hiện xây dựng công trình nhà máy sản xuất, chế biến nấm rơm xuất khẩu.

(Phần tiếp theo trang 21)

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: ngàn đồng

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	5.020.634	1.681.794	1.450.199	10.083.916	18.236.543
Mua trong năm	-	-	-	86.045	86.045
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	9.969.160	-	847.107	10.816.267
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.612.542)	-	-	-	(1.612.542)
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	(29.047)	(118.705)	(14.178)	(883.879)	(1.045.809)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(171.272)	(171.272)
Số dư cuối năm	**13.348.204**	**1.563.089**	**1.436.021**	**9.961.918**	**26.309.232**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.502.660	414.283	1.442.125	2.933.196	6.292.264
Khấu hao trong năm	312.651	105.206	985	1.293.821	1.712.663
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(574.528)	-	-	-	(574.528)
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	(29.047)	(96.055)	(7.089)	(515.116)	(647.307)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(107.903)	(107.903)
Số dư cuối năm	**1.211.736**	**423.435**	**1.436.021**	**3.603.997**	**6.675.189**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	3.517.974	1.267.511	8.074	7.150.720	11.944.279
Tại ngày cuối năm	**12.136.469**	**1.139.655**	**-**	**6.357.919**	**19.634.043**

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản đã dùng thế chấp cho các khoản vay là 12.136.468.006 đồng - Xem thêm mục 5.15 và 5.22.
- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.798.587.871 đồng.

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

ĐVT: ngàn đồng

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chi phí san lấp mặt bằng	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.712.820.104	126.818.091	29.052.720	2.868.690.915
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	-	-	(29.052.720)	(29.052.720)
Số dư cuối năm	**2.712.820.104**	**126.818.091**	**-**	**2.839.638.195**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	126.177.683	5.898.514	24.694.812	156.771.009
Khấu hao trong năm	63.088.848	2.949.252	2.421.060	68.459.160
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	-	-	(27.115.872)	(27.115.872)
Số dư cuối năm	**189.266.531**	**8.847.766**	**-**	**198.114.297**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.586.642.421	120.919.577	4.357.908	2.711.919.906
Tại ngày cuối năm	**2.523.553.573**	**117.970.325**	**-**	**2.641.523.898**

5.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Công trình Nhà hàng tiệc cưới Phú Nhuận Plaza	93.710.736.294	65.415.898.558
Xây dựng nhà máy Việt Mỹ	6.719.452.184	6.185.444.420
Công trình cao ốc văn phòng - Số 128 Hồng Hà	2.365.272.727	2.272.727.272
Dự án lẩu nướng không khói	1.426.982.313	-
Công trình xây dựng 168 Hoàng Văn Thụ	445.454.545	445.454.545
Công trình xây dựng 38 Trương Quốc Dung	400.000.000	400.000.000
Khác	1.600.000	1.600.000
Công trình cao ốc văn phòng - Số 123 Hồng Hà	-	8.016.413.693
Tổng cộng	**105.069.498.063**	**82.737.538.488**

5.10. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 4,9 tỷ đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay để sử dụng cho việc đầu tư xây dựng và phát triển tài sản cố định là công trình Nhà hàng Tiệc cưới Phú Nhuận Plaza tại Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm không vượt quá tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

VND

Nhà cửa, vật kiến trúc	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Nguyên giá	5.779.224.081	1.612.542.426	-	7.391.766.507
Giá trị hao mòn lũy kế	3.012.648.782	775.365.327	-	3.788.014.109
Giá trị còn lại	**2.766.575.299**	**837.177.099**	**-**	**3.603.752.398**

- Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp cho các khoản vay là 2.952.075.841 đồng - Xem thêm mục 5.15 và 5.22.
- Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 192.462.513 đồng.

5.12. Đầu tư tài chính dài hạn

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai dưới hình thức liên doanh, liên kết với tỷ lệ góp vốn là 33%.

5.13. Chi phí trả trước dài hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sửa chữa nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận tại 36 Thạch Lam, Quận Tân Phú	10.017.439.628	11.641.889.321
Công cụ, dụng cụ	3.510.299.260	4.691.462.298
Tổng cộng	**13.527.738.888**	**16.333.351.619**

5.14. Tài sản dài hạn khác

Là khoản ký quỹ thuê mặt bằng.

5.15. Vay ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	94.115.971.257	92.036.338.332
Phòng Tài chính quận Phú Nhuận	1.000.000.000	1.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả - Xem mục 5.22	3.610.526.312	3.610.526.312
Tổng cộng	**98.726.497.569**	**96.646.864.644**

- Các khoản vay ngân hàng chịu lãi suất từ 9%/năm đến 11%/năm đối với khoản vay bằng VND và từ 4,5%/năm đến 5%/năm đối với khoản vay USD. Các khoản vay này được thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư - Xem thêm mục 5.7 và 5.11.
- Các khoản vay phòng tài chính Quận Phú Nhuận là khoản vay tín chấp với lãi suất 14,04%/năm đối với VND.

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

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	7.659.054.039	2.483.405.446
Người mua trả tiền trước	4.297.480.686	5.202.051.986
Tổng cộng	**11.956.534.725**	**7.685.457.432**

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

5.17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.171.555.968	1.089.736.741
Thuế giá trị gia tăng	227.566.673	86.849.453
Thuế thu nhập cá nhân	34.239.553	21.341.799
Tổng cộng	**3.433.362.194**	**1.197.927.993**

5.18. Chi phí phải trả

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước giá trị xây dựng công trình	2.067.680.437	-
Trích trước chi phí khấu hao – Nhà hàng Phú Nhuận Plaza	1.321.379.496	-
Chi phí phải trả khác	90.000.000	90.000.000
Tổng cộng	**3.479.059.933**	**90.000.000**

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

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	9.120.777	4.996.183
Cổ phiếu trả chậm của công nhân viên	7.866.000	7.866.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.537.887.800	1.601.188.830
▪ *Mượn tiền Công ty TNHH Minh Anh*	*2.849.100.000*	-
▪ *Cổ tức phải trả*	*1.073.393.430*	*1.073.393.430*
▪ *Phải trả xây dựng cơ bản*	*1.713.734.000*	-
▪ *Phải trả khác*	*901.660.370*	*527.795.400*
Tổng cộng	**6.554.874.577**	**1.614.051.013**

5.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

VND

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	74.165.693	80.063.593
Trích lập trong năm	3.250.038.994	2.952.000.000
Sử dụng trong năm	(2.942.130.900)	(3.013.257.900)
Khác	43.700.000	55.360.000
Số dư cuối năm	**425.773.787**	**74.165.693**

5.21. Phải trả dài hạn khác

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Nhận ký cược, ký quỹ	3.715.480.080	3.398.398.000
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	1.260.000.000	9.193.320.000
Tổng cộng	**4.975.480.080**	**12.591.718.000**

Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh với các thông tin sau:

- Hợp đồng số: 01/HD-2011 ngày 01 tháng 07 năm 2011.
- Dự án: xây dựng cao ốc thương mại - dịch vụ - văn phòng tại số 128 Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Các bên góp vốn

	Góp vốn (tỷ đồng)	Tỷ lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	184	40%
Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận	276	60%
Cộng	**460**	**100%**

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành đã góp 1,26 tỷ đồng cho dự án này.

5.22. Vay và nợ dài hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	9.118.421.064	12.728.947.376
Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	41.715.072.428	35.000.000.000
Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả - xem mục 5.15	(3.610.526.312)	(3.610.526.312)
Tổng cộng	**47.222.967.180**	**44.118.421.064**

Vay dài hạn ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam bằng VND thời hạn từ 5 - 8 năm với lãi suất 12,5%/năm đến 13%/năm cho dự án Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận - Tân Phú và Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỷ. Các khoản vay này được thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư - Xem thêm mục 5.7 và 5.11.

Vay dài hạn ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam bằng VND với lãi suất từ 12,5%/năm đến 13%/năm cho dự án công trình Nhà hàng Tiệc cưới Phú Nhuận Plaza tại số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay - Xem thêm mục 5.9.

5.23. Vốn chủ sở hữu

5.23.1 Biến động của Vốn chủ sở hữu

ĐVT: ngàn VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc VSCH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộn
Số dư đầu năm trước	36.000.000	17.891.455	(452.023)	2.976.657	1.369.858	542.953	6.424.092	64.752.992
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	9.722.266	9.722.266
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(6.480.000)	(6.480.000
Trích lập quỹ	-	-	-	309.189	515.316	49.809	(3.826.314)	(2.952.000
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(37.176)	-	(37.176
Chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	-	85.639	-	-	-	-	85.639
Ảnh hưởng thay đổi tỷ lệ	-	-	96.044	-	-	-	113.099	209.143
Khác	-	(10.000)	-	-	-	-	(60.699)	(70.699
Số dư đầu năm nay	**36.000.000**	**17.881.455**	**(270.340)**	**3.285.846**	**1.885.174**	**555.586**	**5.892.444**	**65.230.16**
Tăng vốn trong năm nay'	12.000.000	-	-	-	-	-	-	12.000.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	11.044.653	11.044.653
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(4.200.000)	(4.200.000
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	486.113	486.113	71.827	(1.044.053)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(3.250.040)	(3.250.040
Sử dụng quỹ	-	(63.637)	-	-	-	(596.495)	-	(660.132
Chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	-	(9.175)	-	-	-	-	(9.175
Ảnh hưởng thay đổi tỷ lệ	-	-	-	-	-	-	-	-
Khác	-	(10.000)	-	-	-		-	(10.000
Số dư cuối năm nay	**48.000.000**	**17.807.818**	**(279.515)**	**3.771.959**	**2.371.287**	**30.918**	**8.443.004**	**80.145.47**

5.23.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Vốn góp của Nhà nước	13.770.000.000	29%	10.327.500.000	29%
Vốn góp của các cổ đông khác	34.230.000.000	71%	25.672.500.000	71%
Tổng cộng	**48.000.000.000**	**100%**	**36.000.000.000**	**100%**

5.23.3. Cổ tức

VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã chia trên cổ phiếu phổ thông	4.200.000.000	6.480.000.000
▪ Cổ tức đợt 3 năm 2011 (8%)	-	2.880.000.000
▪ Cổ tức đợt 1 và 2 năm 2012 (10%)	-	3.600.000.000
▪ Cổ tức đợt 3 năm 2012 (5%) và đợt 1 năm 2013 (5%)	4.200.000.000	-

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/NQ-HĐQT-2013 ngày 17 tháng 12 năm 2013, cổ tức năm 2013 được chia với tỷ lệ 8% với số tiền 3,84 tỷ đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã ghi nhận cổ tức tạm chia đợt 1 là 2,4 tỷ đồng.

5.23.4. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	4.800.000	3.600.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra	4.800.000	3.600.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	4.800.000	3.600.000

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

5.23.5. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	11.044.653.000	9.722.265.550
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ của Công ty mẹ	4.607.270	3.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	**2.397**	**2.701**

5.23.6. Phân phối lợi nhuận

VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	5.892.443.740	6.424.091.657
Lợi nhuận sau thuế trong năm	11.044.653.000	9.722.265.550
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(486.113.278)	(309.189.412)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(486.113.278)	(515.315.687)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.250.038.994)	(2.952.000.000)
Trích lập Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	(71.826.811)	(49.808.649)
Chia cổ tức	(4.200.000.000)	(6.480.000.000)
Ảnh hưởng thay đổi tỷ lệ	-	113.099.237
Khác		(60.698.956)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	**8.443.004.379**	**5.892.443.740**

5.24. Nguồn kinh phí

VND

	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí đầu năm	1.086.000.000	837.250.000
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	314.000.000	248.750.000
Tổng nguồn kinh phí nhận được đến 31/12/2013	1.400.000.000	1.086.000.000
Chi sự nghiệp - Xem thêm mục 5.6	(1.014.000.000)	(700.000.000)
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	**386.000.000**	**386.000.000**

Theo Quyết Định 1858/QĐ-BKHCN ngày 7/9/2009 của Bộ Khoa học công nghệ, Công ty được cấp kinh phí thực hiện dự án trồng nấm và nguồn kinh phí sẽ được quyết toán khi dự án nhà máy Việt Mỹ hoàn thành.

5.25. Lợi ích cổ đông thiểu số

VND

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	3.090.174.560	2.163.408.063
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	-	1.308.983.600
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	72.292.197	(303.840.314)
Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	(7.506.916)	70.067.903
Ảnh hưởng thay đổi tỷ lệ	-	(209.143.647)
Khác	-	60.698.955
Số dư cuối năm	**3.154.959.841**	**3.090.174.560**

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	93.128.424.178	222.103.612.636
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	70.001.139.662	50.405.087.370
Doanh thu cho thuê kho, mặt bằng	13.439.730.396	12.448.650.013
Doanh thu khác	360.435.182	711.872.555
Doanh thu thuần	**176.929.729.418**	**285.669.222.574**

6.2. Giá vốn hàng bán

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa	83.734.349.040	206.710.686.017
Giá vốn dịch vụ nhà hàng	31.828.694.120	21.313.420.068
Giá vốn cho thuê kho, mặt bằng	1.996.336.025	2.212.212.728
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(547.670)
Tổng cộng	**117.559.379.185**	**230.235.771.143**

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi chênh lệch tỷ giá	108.603.786	379.392.547
Cổ tức, lợi nhuận được chia	131.597.200	147.365.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	107.447.998	83.085.357
Lãi đầu tư chứng khoán	18.770.788	11.891.925
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.439.256
Tổng cộng	**366.419.772**	**623.174.085**

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng	9.444.887.245	10.494.915.259
Lỗ chênh lệch tỷ giá	264.181.952	219.319.696
Hoàn nhập giảm giá chứng khoán	(287.299.994)	(260.313.363)
Chi phí khác	56.310.622	63.440.609
Tổng cộng	**9.478.079.825**	**10.517.362.201**

6.5. Chi phí bán hàng

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	12.928.893.388	10.240.927.598
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.428.730.020	4.556.789.186
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.932.955.784	1.379.273.896
Thuế, phí và lệ phí	369.695.660	113.640.172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.798.719.811	3.614.626.829
Chi phí bằng tiền khác	6.094.439.739	5.371.287.421
Tổng cộng	**33.553.434.402**	**25.276.545.102**

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3.066.316.233	3.124.597.669
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	72.138.209	41.671.847
Chi phí khấu hao tài sản cố định	129.657.714	141.503.915
Chi phí/ (hoàn nhập) thuế, phí và lệ phí	141.276.223	(356.136)
Chi phí/ (hoàn nhập) dự phòng	(2.500.000)	(6.575.053)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	286.592.002	256.272.528
Chi phí bằng tiền khác	4.413.271.467	3.533.760.095
Tổng cộng	**8.106.751.848**	**7.090.874.865**

6.7. Thu nhập khác

Trong đó, giá trị thương quyền hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành theo Hợp đồng số 01/HD-2011 ngày 01 tháng 07 năm 2011 với số tiền là 7.212.109.091 đồng.

7. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

+ Bán hàng hóa, thành phẩm
+ Cung cấp dịch vụ nhà hàng
+ Cho thuê kho bãi, mặt bằng
+ Khác

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

ĐVT: triệu đồng

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê kho bãi, mặt bằng		Khác		Tổng cộng	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	93.128	222.104	70.001	50.405	13.440	12.449	360	711	176.929	285.669
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	**93.128**	**222.104**	**70.001**	**50.405**	**13.440**	**12.449**	**360**	**711**	**176.929**	**285.669**
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất										
Kết quả của bộ phận	9.394	15.393	38.172	29.092	11.443	10.236	360	712	59.370	55.433
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	41.659	32.367
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	17.711	23.066
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	366	623
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	9.478	10.517
Thu nhập/chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-	-	6.443	144
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	3.925	3.897
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	-	-	72	(304)
Lợi nhuận sau thuế									**11.045**	**9.722**

Các thông tin khác

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê kho bãi, mặt bằng		Khác		Tổng cộng	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	262.822	234.321
Tổng tài sản hợp nhất									**262.822**	**234.321**

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê kho bãi, mặt bằng		Khác		Tổng cộng	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nợ phải trả của bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	178.122	164.915
Tổng nợ phải trả hợp nhất									**178.122**	**164.915**

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê kho bãi, mặt bằng		Khác		Tổng cộng	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	10.902	7.445
Chi phí khấu hao	-	-	-	-	-	-	-	-	3.878	1.645

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Nhóm công ty:

Tên công ty	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Việt Mỹ	Công ty con
2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Phú Thịnh	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Phú Hưng Thịnh Gia Lai	Công ty liên kết
4. Ông Nguyễn Văn Điệp	Tổng Giám đốc

- Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm công ty đã được loại trừ trong quá trình hợp nhất.
- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị của Công ty	312.000.000	338.000.000
Lương Tổng Giám đốc của Công ty	441.042.500	347.078.000
Tổng cộng	**753.042.500**	**685.078.000**

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê mặt bằng để kinh doanh nhà hàng, dịch vụ tiệc cưới... theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 5 năm, với tiền thuê thay đổi qua các năm được quy định trên hợp đồng.

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	2.015.895.500	2.244.819.920

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Nhóm công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.087.907.420	1.957.650.144
Trên 1 năm đến 5 năm	9.971.537.100	9.476.250.720
Trên 5 năm	2.414.884.275	4.053.712.824
Tổng cộng	**14.474.328.795**	**15.487.613.688**

10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Nhóm công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.18.

- Các loại công cụ tài chính

VND

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	**01/01/2013**
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.793.838.857	36.600.178.053
Phải thu khách hàng và phải thu khác	10.758.842.263	6.318.534.067
Đầu tư	2.361.036.000	2.082.299.400
Tài sản tài chính khác	2.195.060.041	2.374.663.287
Tổng cộng	**29.108.777.161**	**47.375.674.807**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	145.949.464.749	140.765.285.708
Phải trả người bán và phải trả khác	12.479.428.839	4.094.460.276
Chi phí phải trả	3.479.059.933	90.000.000
Công nợ tài chính khác	3.715.480.080	3.398.398.000
Tổng cộng	**165.623.433.601**	**148.348.143.984**

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

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

- Rủi ro thị trường

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

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	**01/01/2013**	**31/12/2013**	**01/01/2013**
Đô la Mỹ (USD)	124.700,86	80.202,17	665.136,40	272.558,26

Quản lý rủi ro lãi suất

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

- Rủi ro tín dụng

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

- Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Nhóm công ty phải trả.

VND

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Các khoản vay	98.726.497.569	47.222.967.180	145.949.464.749
Phải trả người bán và phải trả khác	12.479.428.839	-	12.479.428.839
Chi phí phải trả	3.479.059.933	-	3.479.059.933
Công nợ tài chính khác	-	3.715.480.080	3.715.480.080
01/01/2013	**Dưới 1 năm**	**Từ 1- 5 năm**	**Tổng**
Các khoản vay	96.646.864.644	44.118.421.064	140.765.285.708
Phải trả người bán và phải trả khác	3.009.421.846	1.085.038.430	4.094.460.276
Chi phí phải trả	90.000.000	-	90.000.000
Công nợ tài chính khác	-	3.398.398.000	3.398.398.000

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

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

VND

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và thu khác	10.758.842.263	-	10.758.842.263
Đầu tư	2.361.036.000	-	2.361.036.000
Tài sản tài chính khác	212.337.431	1.982.722.610	2.195.060.041
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và thu khác	6.318.534.067	-	6.318.534.067
Đầu tư ngắn hạn	2.082.299.400	-	2.082.299.400
Tài sản dài hạn khác	57.784.102	2.316.879.185	2.374.663.287

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

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

12. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 25 tháng 03 năm 2014.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
HUỲNH THỊ PHƯƠNG LINH	TRẦN XUÂN ÁNH	NGUYỄN VĂN ĐIỆP