

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 39

0:0  
C  
C  
C  
THU  
PH  
HUA

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, 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 hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này 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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn 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 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, 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 hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc 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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 doanh nghiệp 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: 69/2023/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 hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày ngày 01 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến 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 công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>43.310.062.863</b>	<b>44.140.256.439</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>30.231.095.035</b>	<b>20.953.798.291</b>
1. Tiền	111		10.231.095.035	20.953.798.291
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.070.777.739</b>	<b>6.949.501.601</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	6.464.518.110	9.673.661.292
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	82.404.767.817	83.568.761.482
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	2.878.004.585	2.569.864.064
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(84.676.512.773)	(88.862.785.237)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.924.030.709</b>	<b>12.487.648.122</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.924.030.709	12.487.648.122
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.084.159.380</b>	<b>3.749.308.425</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		878.460.445	506.959.562
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	2.497.770.749	2.507.563.275
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	707.928.186	734.785.588
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>82.724.680.892</b>	<b>82.819.463.789</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>75.290.579.376</b>	<b>78.508.683.459</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	75.290.579.376	78.508.683.459
Nguyên giá	222		115.974.868.009	116.643.956.009
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.684.288.633)	(38.135.272.550)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>1.377.209.365</b>	<b>1.552.194.529</b>
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)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.392.754.545</b>	<b>880.254.545</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	4.392.754.545	880.254.545
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.664.137.606</b>	<b>1.878.331.256</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>126.034.743.755</b>	<b>126.959.720.228</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>40.873.638.301</b>	<b>62.077.372.451</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>28.539.143.566</b>	<b>47.263.342.916</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311		3.698.188.957	3.158.718.150
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	4.10	731.012.442	1.017.183.255
4. Phải trả người lao động	314	4.11	2.052.946.800	600.469.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	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	4.13	6.603.230.246	8.619.803.616
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.14	9.055.595.815	28.840.005.278
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.780.000	5.780.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.334.494.735</b>	<b>14.814.029.535</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	5.114.443.750	1.978.378.550
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.14	7.220.050.985	12.835.650.985
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>85.161.105.454</b>	<b>64.882.347.777</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.15.1	<b>85.117.610.454</b>	<b>64.838.852.777</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.15.2	90.000.000.000	90.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.450.553.509	17.450.553.509
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.15.5	7.206.775.834	7.206.775.834
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.15.5	21.033.533	204.006.065
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(25.735.770.718)	(46.224.613.547)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(46.574.613.547)	(54.219.521.135)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.838.842.830	7.994.907.588
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(3.824.981.704)	(3.797.869.083)
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>43.495.000</b>	<b>43.495.000</b>
1. Nguồn kinh phí	431		43.495.000	43.495.000
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>126.034.743.755</b>	<b>126.959.720.228</b>



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 VÀ CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		118.606.539.899	103.007.426.336
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	59.959.283.576	72.578.012.131
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		58.647.256.323	30.429.414.205
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		591.585.875	255.914.930
7. Chi phí tài chính	22		1.852.029.381	3.124.801.536
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.851.632.910</i>	<i>3.007.579.369</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.3	28.775.086.005	23.697.627.075
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	8.435.512.295	(2.078.878.880)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.176.214.517	5.941.779.404
11. Thu nhập khác	31		685.248.139	2.857.031.011
12. Chi phí khác	32		49.732.447	4.038.891
13. Lợi nhuận khác	40		635.515.692	2.852.992.120
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.811.730.209	8.794.771.524
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.811.730.209	8.794.771.524
17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		20.838.842.830	7.994.907.588
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(27.112.621)	799.863.936
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.4	2.315	849
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.4	2.315	849



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 Quyền  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		20.811.730.209	8.794.771.524
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	4.136.881.247	4.227.706.219
Các khoản dự phòng	03		(878.591.110)	(6.268.598.796)
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		(459.554.399)	(5.036.842.037)
Chi phí lãi vay	06		1.851.632.910	3.007.579.369
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>08</b>		<b>25.283.771.085</b>	<b>4.841.838.446</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.143.824.400	9.924.287.677
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.563.617.413	(3.623.365.252)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.524.552.171	(13.167.293.010)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(157.307.233)	2.179.819.422
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.851.632.910)	(3.501.643.499)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(350.000.000)	(335.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>37.156.824.926</b>	<b>(3.681.856.216)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(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	13.511.818.182
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.490.568.383
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		283.258.103	255.914.930
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.480.737.601)</b>	<b>17.118.051.495</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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)	(78.049.711.841)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(25.400.009.463)</b>	<b>(5.565.940.391)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>		<b>9.276.077.862</b>	<b>7.870.254.888</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		20.953.798.291	13.084.293.484
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.218.882	(750.081)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> (70 = 50 + 60 + 61)	<b>70</b>	4.1	<b>30.231.095.035</b>	<b>20.953.798.291</b>



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 VÀ CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Thương mại Phú Nhuận, được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002394 ngày 11 tháng 06 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301428617 ngày 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
<b>Cộng</b>		<b>90.000.000.000</b>	<b>100,0</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>100,0</b>

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

Công ty có đầu tư vào Công ty con như được trình bày tại mục 1.7 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 92 (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 và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Dịch vụ kho bãi; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, cửa hàng, quầy hàng; Kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản;
- Bán buôn thực phẩm;
- 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 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

#### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 1.5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Hiện tại, công ty con – Công ty Cổ phần Việt Mỹ đang trong quá trình tạm ngưng hoạt động kinh doanh. Do đó, Tập đoàn không phát sinh thu nhập từ hoạt động kinh doanh của công ty con trong năm nay.

#### 1.6. Cấu trúc Tập đoàn

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

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 Kỹ	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

#### 1.7. Công ty con được hợp nhất

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

#### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

#### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

#### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá 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 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 năm. 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 hợp nhất. 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 hợp nhất trong kỳ.

**3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

**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. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất.

**3.5. 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.5. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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

**3.6. 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 khác 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.

***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

**3.7. 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.8. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

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.

**3.9. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

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

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

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

**3.10. 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.

**3.11. 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.12. 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.

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

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội 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.

**3.14. Doanh thu và thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

**3.15. 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.16. Chi phí bán hàng và 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).

**3.17. 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.17. 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Hàng nông sản xuất khẩu: 0%;
- Nước sinh hoạt, 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 qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thương vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, Tập đoàn 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 các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

**3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.20. Báo cáo bộ phận**

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

**3.21. Các bên liên quan**

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	388.263.603	349.989.476
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.842.831.432	20.603.808.815
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>30.231.095.035</b>	<b>20.953.798.291</b>

(\*) 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty North American Trading	2.943.739.520	2.943.739.520
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
Các khách hàng khác	1.320.778.590	2.362.540.418
<b>Cộng</b>	<b>6.464.518.110</b>	<b>9.673.661.292</b>

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.

**4.3. 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 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	7.538.536.022	7.460.529.687
<b>Cộng</b>	<b>82.404.767.817</b>	<b>83.568.761.482</b>

**4.4. 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
Tạm ứng cho người lao động	1.782.060.812	-	1.732.654.412	-
Ký cược, ký quỹ	12.756.874	-	50.745.244	-
Phải thu khác	1.083.186.899	-	786.464.408	-
<b>Cộng</b>	<b>2.878.004.585</b>	<b>-</b>	<b>2.569.864.064</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.5. 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 và ứng trước cho người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	87.230.812.958	2.554.300.185	91.417.085.422	2.554.300.185

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu khách hàng và ứng trước cho người bán 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
Các khách hàng khác	12.364.581.163	2.554.300.185	Trên 3 năm	15.308.853.627	2.554.300.185	Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>87.230.812.958</b>	<b>2.554.300.185</b>		<b>91.417.085.422</b>	<b>2.554.300.185</b>	

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.6. 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	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.924.030.709</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>12.487.648.122</u></b>	<b><u>-</u></b>

*(Xem tiếp trang sau)*



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2022	89.282.735.436	20.723.870.486	1.015.145.455	5.622.204.632	116.643.956.009
Mua trong năm	-	743.792.000	-	-	743.792.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.092.880.000)	-	(320.000.000)	(1.412.880.000)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>89.282.735.436</b>	<b>20.374.782.486</b>	<b>1.015.145.455</b>	<b>5.302.204.632</b>	<b>115.974.868.009</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	20.827.979.981	11.230.036.532	1.015.145.455	5.062.110.582	38.135.272.550
Khấu hao trong năm	2.308.038.576	1.322.569.224	-	331.288.283	3.961.896.083
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.092.880.000)	-	(320.000.000)	(1.412.880.000)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>23.136.018.557</b>	<b>11.459.725.756</b>	<b>1.015.145.455</b>	<b>5.073.398.865</b>	<b>40.684.288.633</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	68.454.755.455	9.493.833.954	-	560.094.050	78.508.683.459
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>66.146.716.879</b>	<b>8.915.056.730</b>	<b>-</b>	<b>228.805.767</b>	<b>75.290.579.376</b>

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 4.14.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.709.498.281 VND.

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.8. 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)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>1.552.194.529</b>			<b>1.377.209.365</b>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 431.343.623 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.14.

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, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**4.9. 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
<b>Cộng</b>	<b>4.392.754.545</b>	<b>880.254.545</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.10. 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	711.352.698	721.145.224
<b>Cộng</b>	<b>2.497.770.749</b>	<b>2.507.563.275</b>

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT đầu ra	-	670.132.935	9.411.147.933	9.059.436.382	-	318.421.384
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	-	9.000.000	9.000.000	2.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	93.600.170	93.600.170	-	-
<b>Cộng</b>	<b>707.928.186</b>	<b>731.012.442</b>	<b>16.671.785.646</b>	<b>16.931.099.057</b>	<b>734.785.588</b>	<b>1.017.183.255</b>

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.11. Phải trả người lao động**

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

**4.12. 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
<b>Cộng</b>	<b>4.215.048.888</b>	<b>3.528.106.455</b>

**4.13. 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:	4.698.211.679	4.265.719.849
Phải trả Công ty TNHH Minh Anh	3.104.134.519	3.104.134.519
Phải trả cổ phần hóa	1.073.393.430	1.073.393.430
Phải trả khác	520.683.730	88.191.900
<b>Cộng</b>	<b>6.603.230.246</b>	<b>8.619.803.616</b>
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 VÀ CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.14. 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
<b>Cộng</b>	<b>9.055.595.815</b>	<b>9.055.595.815</b>	<b>46.429.562.181</b>	<b>66.213.971.644</b>	<b>28.840.005.278</b>	<b>28.840.005.278</b>
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)
<b>Cộng</b>	<b>7.220.050.985</b>	<b>7.220.050.985</b>	<b>(5.615.600.000)</b>	<b>-</b>	<b>12.835.650.985</b>	<b>12.835.650.985</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.275.646.800</b>	<b>16.275.646.800</b>	<b>40.813.962.181</b>	<b>66.213.971.644</b>	<b>41.675.656.263</b>	<b>41.675.656.263</b>

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 4.7;
- Bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 431.343.623 VND – Xem thêm mục 4.8.

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.15. Vốn chủ sở hữu****4.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: ngàn đồng

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
			Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Tại ngày 01/01/2021	90.000.000	17.450.554	7.206.776	204.006	(53.869.521)	(4.597.733)	56.394.081
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	7.994.908	799.864	8.794.772
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(350.000)	-	(350.000)
Tại ngày 01/01/2022	90.000.000	17.450.554	7.206.776	204.006	(46.224.614)	(3.797.869)	64.838.853
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	20.838.843	(27.113)	20.811.730
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	-	(350.000)	-	(350.000)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(182.973)	-	-	(182.973)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>90.000.000</b>	<b>17.450.554</b>	<b>7.206.776</b>	<b>21.034</b>	<b>(25.735.771)</b>	<b>(3.824.982)</b>	<b>85.117.610</b>

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.15.2. 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
<b>Cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>

**4.15.3. 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.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	20.838.842.830	7.994.907.588
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (Quỹ hoạt động cho ban điều hành)	-	(350.000.000)
Lãi để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.838.842.830	7.644.907.588
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.000.000	9.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) và lãi suy giảm trên cổ phiếu (DEPS)</b>	<b>2.315</b>	<b>849</b>

Tại ngày 31/12/2022, Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ hoạt động ban điều hành. Nếu Tập đoàn trích quỹ hoạt động ban điều hành từ lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông Công ty mẹ thì lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm.

**4.15.5. 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)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>7.206.775.834</b>	<b>21.033.533</b>

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022</b>
Ngoại tệ các loại:		
USD	1.786,03	1.565,27
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Hòa	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
<b>Cộng</b>	<b>3.300.938.054</b>	<b>179.556.700</b>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>118.606.539.899</b>	<b>103.007.426.336</b>

Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8

	718.360.222	263.318.177

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
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	49.590.077.340
Giá vốn khác	1.328.153.739	718.090.564
<b>Cộng</b>	<b>59.959.283.576</b>	<b>72.578.012.131</b>



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 dụng cụ, đồ dùng	2.484.042.656	3.519.303.700
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
<b>Cộng</b>	<b><u>28.775.086.005</u></b>	<b><u>23.697.627.075</u></b>

**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.679.245.177	3.353.803.808
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	146.949.291	216.842.291
Thuế, phí và lệ phí	4.641.185	42.148.624
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(878.591.110)	(6.268.598.796)
Chi phí bằng tiền khác	4.483.267.752	576.925.193
<b>Cộng</b>	<b><u>8.435.512.295</u></b>	<b><u>(2.078.878.880)</u></b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.663.069.157	64.562.085.384
Chi phí nhân công	22.976.308.583	15.749.582.689
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.136.881.247	4.227.706.219
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(878.591.110)	(6.268.598.796)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.212.862.588	8.829.742.851
Chi phí bằng tiền khác	15.058.861.901	3.431.836.762
<b>Cộng</b>	<b><u>97.169.392.366</u></b>	<b><u>90.532.355.109</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
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**

	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(66.213.971.644)	(78.049.711.841)

*(Xem tiếp trang sau)*

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>Doanh thu</b>										
Từ khách hàng bên ngoài	14.873.467	52.215.731	79.229.106	29.639.843	22.684.362	20.152.337	1.819.605	999.515	118.606.540	103.007.426
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.873.467</b>	<b>52.215.731</b>	<b>79.229.106</b>	<b>29.639.843</b>	<b>22.684.362</b>	<b>20.152.337</b>	<b>1.819.605</b>	<b>999.515</b>	<b>118.606.540</b>	<b>103.007.426</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>										
Kết quả của bộ phận	438.008	2.625.654	41.863.713	14.334.881	15.854.084	13.187.455	491.451	281.424	58.647.256	30.429.414
Thu nhập không phân bổ									685.248	2.857.031
Chi phí không phân bổ									(37.260.331)	(21.622.787)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính và chi phí tài chính									22.072.173	11.663.658
Thu nhập tài chính									591.586	255.915
Chi phí tài chính									(1.852.029)	(3.124.802)
Lợi nhuận trước thuế Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									20.811.730	8.794.772
									-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>20.811.730</b>	<b>8.794.772</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

**Các thông tin khác**

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Tại ngày		Tại ngày		Tại ngày		Tại ngày		Tổng cộng	
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản của bộ phận									-	-
Tài sản không phân bổ									126.034.744	126.959.720
<b>Tổng tài sản</b>									<b>126.034.744</b>	<b>126.959.720</b>

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Tại ngày		Tại ngày		Tại ngày		Tại ngày		Tổng cộng	
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Nợ phải trả của bộ phận									-	-
Nợ phải trả không phân bổ									40.873.638	62.077.372
<b>Tổng nợ phải trả</b>									<b>40.873.638</b>	<b>62.077.372</b>

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Năm		Năm		Năm		Năm		Tổng cộng	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Chi phí mua sắm tài sản									2.810.292	140.250
Chi phí khấu hao									4.136.881	4.227.706

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn chủ yếu tại TP. Hồ Chí Minh, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- |   |  |
|---|--|
| 1. 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 Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành | Công ty thành viên của Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV |
| 4. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc                   | Nhân sự quản lý chủ chốt                                 |

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
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	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 5.1</b>	<b><u>718.360.222</u></b>	<b><u>263.318.177</u></b>

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
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	-	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
<b>Cộng</b>		<b><u>1.959.400.000</u></b>	<b><u>1.474.159.900</u></b>

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TẬP ĐOÀN**

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
<b>Cộng</b>		<b>231.600.000</b>	<b>84.000.000</b>

**10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG****Tập đoàn là bên cho thuê**

Tập đoàn cho thuê mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 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 31/12/2022, Tập đoàn có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ 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
<b>Cộng</b>	<b>39.476.581.077</b>	<b>24.020.840.752</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG (TIẾP THEO)*****Tập đoàn là bên đi thuê***

Tập đoàn thuê nhà đất, mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn tối đa 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 31/12/2022, Tập đoàn 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
<b>Cộng</b>	<b><u>181.999.599.454</u></b>	<b><u>192.034.334.306</u></b>

**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

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

	Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	849	888
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	849	888

Việc báo cáo lại thông tin so sánh nêu trên là do Tập đoàn đã trích lập quỹ hoạt động ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (báo cáo tài chính năm 2021 chưa ghi nhận khoản trích này).

(Xem tiếp trang sau)



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

**12. 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**  
Kê toán trưởng

**Nguyễn Ngọc Bảo Quyền**  
Người lập

