

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **48**/CBTT-PNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội.**

1. Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**

- Mã chứng khoán: PNG
- Địa chỉ trụ sở chính: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: (028) 38 440 816 - (028) 38 459 149 Fax: (028) 38 443 980

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2022.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2023 tại đường dẫn <https://pnco.vn> (Mục: Quan hệ cổ đông).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo thường niên năm 2022.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin




Mai Tuấn Hải





20 BẢO CÁO
22 THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

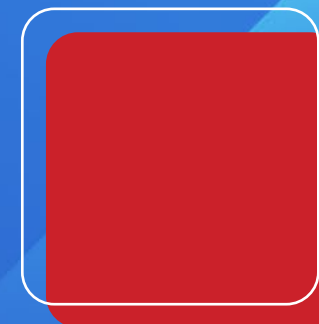
 Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

 Số fax: 028 38443980

 Số điện thoại: 028 38440816

 Website: www.pnco.vn/

MỤC LỤC



01

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

03

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

04

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
BAN KIỂM SOÁT
CÁC GIAO DỊCH, THÙ LẠO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2022

Ý KIẾN KIỂM TOÁN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



1 THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN
Tên viết tắt	PNCo
Địa chỉ	314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại	028 38440816
Số fax	028 38443980
Vốn điều lệ	90.000.000.000 đồng
Mã cổ phiếu	PNG
Website	www.pnco.vn
Email	pnco@pnco.vn
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	số 0301428617 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11 tháng 06 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 03 tháng 01 năm 2023.



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1992

Tiền thân của Công ty cổ phần Thương mại Phú Nhuận là Công ty Thương mại Phú Nhuận được thành lập năm 1992, với hình thức sở hữu là doanh nghiệp Nhà nước

2003

Ngày 03/11/2003

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa của Nhà nước, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 4735/QĐ-UB về việc chuyển Công ty Thương mại Phú Nhuận thành Công ty cổ phần Thương mại Phú Nhuận.

2004

Ngày 11/06/2004

Công ty chính thức đi vào hoạt động với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. vốn điều lệ ban đầu là 9 tỷ đồng.

2006

Tháng 04/2006

để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh doanh, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 12 tỷ đồng. Đợt tăng vốn này đã được UBND Thành phố chấp thuận và ĐHĐCĐ thông qua.

2008

Tháng 03/2008

Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 24 tỷ đồng. Đợt tăng vốn này đã được UBND Thành phố chấp thuận và ĐHĐCĐ thông qua.

Tháng 10/2008

Được sự chấp thuận của ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty cổ phần Thương mại Phú Nhuận đã chính thức trở thành Công ty đại chúng

2010

Tháng 03/2010

Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 36 tỷ đồng. Đợt tăng vốn này đã được UBCKNN chấp thuận và ĐHĐCĐ thông qua.

2012

Tháng 12/2012

Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 48 tỷ đồng. Đợt tăng vốn này đã được UBCKNN chấp thuận và ĐHĐCĐ thông qua.

2015

Công ty đã được UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 21/GCN-UBCK ngày 25/4/2015 và Quyết định về việc chấp thuận gia hạn Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho Công ty cổ phần Thương mại Phú Nhuận số 559/QĐ-UBCK ngày 03/7/2015, để tăng vốn điều lệ từ 48 tỷ lên 90 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh và tái cấu trúc vốn

2016

Cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán PNG được đăng ký giao dịch tại sàn giao dịch UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 172/QĐ-SGDHN và Thông báo số 276/TB-SGDHN ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch chính thức: Thứ Ba ngày 05/4/2016.

2016 đến 2022

Công ty vẫn đang đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh nhờ vào tiềm lực phát triển và đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm. Mục tiêu của Công ty vẫn là hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh trong năm và tạo ra lợi nhuận cho cổ đông của Công ty.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

kinh doanh thương mại

dịch vụ bất động sản

dịch vụ ăn uống

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

BAN KIỂM SOÁT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC

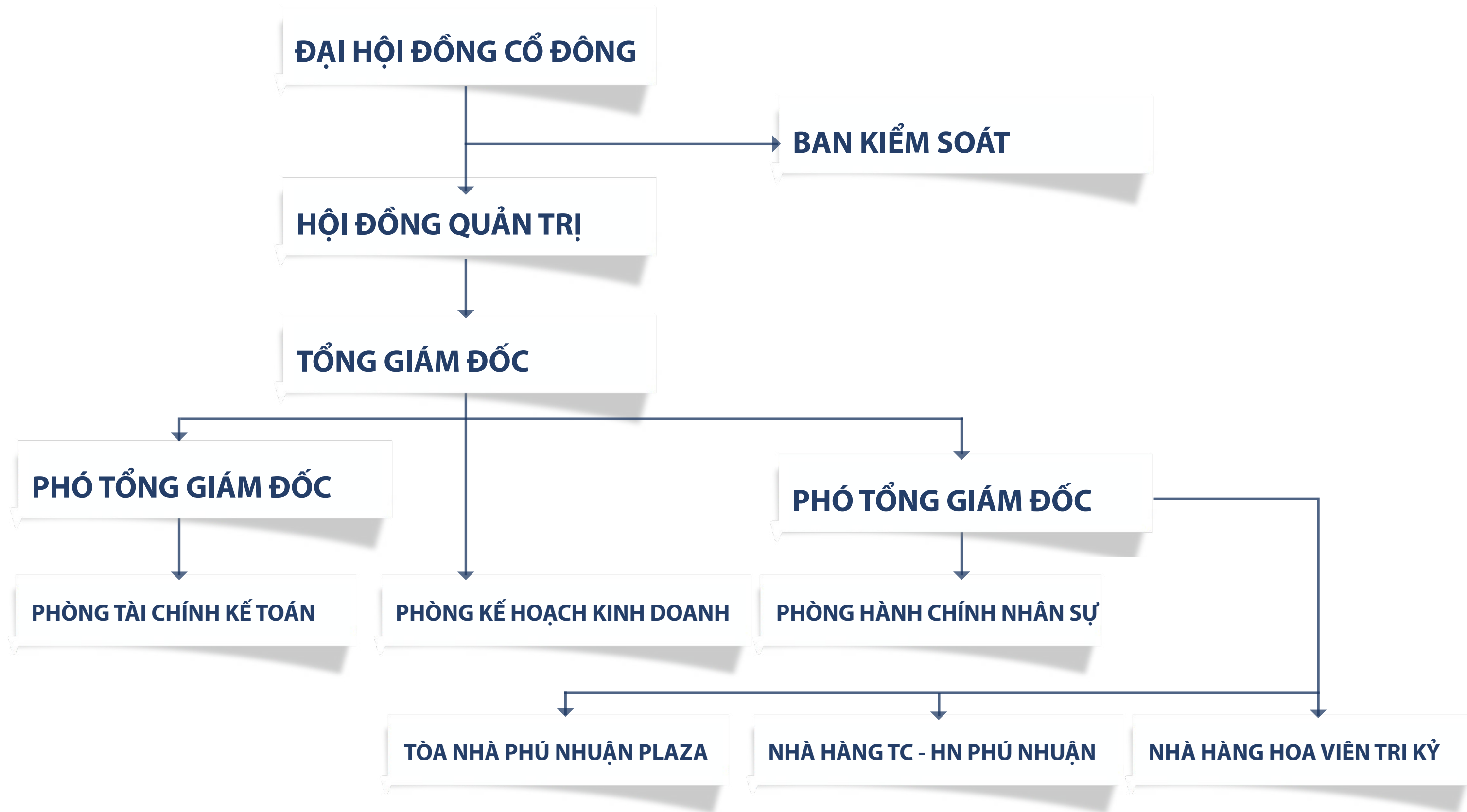
ĐỊA BÀN KINH DOANH

TP. HỒ CHÍ MINH



THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



**Tòa nhà
Phú Nhuận Plaza**



**Nhà hàng
Hoa viên Tri Kỳ**



**Nhà hàng
Tiệc cưới Hội nghị
Phú Nhuận**



CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Việt Mỹ

Địa chỉ Lô 23 - Khu công nghiệp Sông Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp

Lĩnh vực SXKD chính Chế biến, bảo quản, thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản. Chế biến và đóng hộp rau quả, xuất khẩu rau quả.

VĐL thực góp 4.400.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của Công ty 55%



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Tập trung vào tăng cường chất lượng và đa dạng hóa các dịch vụ tiệc cưới, đáp ứng nhu cầu và sở thích của khách hàng nhằm phát triển kinh doanh dịch vụ nhà hàng tiệc cưới.

Đầu tư cải tiến công nghệ hiện đại áp dụng vào quy trình cung cấp dịch vụ để nâng cao năng suất lao động trong quá trình sản xuất và phục vụ.

Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh an toàn và hiệu quả, với mục tiêu đạt được hiệu suất cao. Theo dõi và bám sát kế hoạch kinh doanh, các giải pháp phù hợp để đảm bảo việc đạt được chỉ tiêu kinh doanh.

Xây dựng chiến lược marketing từ việc xác định khách hàng tiềm năng, tìm hiểu thông tin và hướng giải pháp từ đó đưa ra chính sách tiếp thị, hậu mãi tạo sự cạnh tranh nhằm thu hút, tăng cường quan hệ khách hàng và xây dựng thương hiệu uy tín.

Mở rộng thị trường kết hợp việc xây dựng và quảng bá hình ảnh thương hiệu Công ty.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Tập trung phát triển mảng nhà hàng và dịch vụ, tiếp tục triển khai xây dựng cao ốc văn phòng để kinh doanh.

Đầu tư xây dựng đội ngũ nhân sự có kỹ năng và kinh nghiệm phù hợp để thúc đẩy sự phát triển của thương hiệu và marketing để tăng cường sự nhận diện thương hiệu của Công ty trên thị trường.

Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo thực phẩm sạch và an toàn, tạo phong cách phục vụ chuyên nghiệp để thu hút và giữ chân khách hàng.

Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng, quản lý nhân sự, quản lý chi phí và quản lý rủi ro để đảm bảo hoạt động công ty được thực hiện một cách hiệu quả và bền vững.

Tìm kiếm đối tác phát triển mảng cho thuê văn phòng.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tham gia vào các hoạt động xã hội như đóng góp quỹ từ thiện, hỗ trợ các tổ chức thiện nguyện, tài trợ các hoạt động giáo dục, y tế và môi trường.

Thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường như tài trợ các hoạt động tái chế, khuyến khích sử dụng năng lượng sạch, tăng cường ý thức bảo vệ môi trường.

Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và các tiêu chuẩn môi trường của Nhà nước bằng cách báo cáo quan trắc môi trường định kỳ.

Đào tạo và nâng cao trình độ chuyên môn và ý thức về chất lượng, an toàn thực phẩm cho toàn thể cán bộ công nhân viên trong công ty.

Giảm thiểu lượng rác thải trong quá trình hoạt động kinh doanh bằng cách sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường, phân loại rác và tái chế sản phẩm, nguyên vật liệu, sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng.

CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Sau hơn hai năm ngưng trệ do dịch Covid-19, năm 2022, ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống đạt kết quả ấn tượng nhờ vào sự phục hồi mạnh mẽ của du lịch Việt Nam. Theo Tổng cục Du lịch, năm 2021 có 95% số doanh nghiệp lữ hành dừng hoạt động, 35% số doanh nghiệp lữ hành xin rút giấy phép kinh doanh; 90% số cơ sở lưu trú du lịch đóng cửa do tác động tiêu cực của Covid - 19, Chính phủ ban hành các lệnh yêu cầu cách ly, hạn chế di chuyển dẫn đến dịch vụ lưu trú và ăn uống kinh doanh khó khăn. Tuy nhiên, năm 2022, có hơn 70% doanh nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú và ăn uống hoạt động trở lại bình thường, tương đương 2.362 doanh nghiệp.

Cùng với việc mở cửa trở lại du lịch, năm 2022 đã có nhiều hội nghị, hội thảo, sự kiện và lễ hội đã được chủ động tổ chức trở lại. Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm kinh tế quan trọng của Việt Nam, nơi diễn ra nhiều hoạt động kinh tế và thương mại do đó TP.HCM luôn là địa điểm được chọn tổ chức nhiều hội nghị, buổi tiệc quan trọng. Bên cạnh đó, nhu cầu tổ chức các hội nghị và tiệc cưới trong năm 2022 tại TP.HCM bật tăng trở lại, sau giai đoạn bị gián đoạn trong thời gian dịch bệnh, nhiều sự kiện đã bị hoãn lại hoặc hủy bỏ. Để tận dụng cơ hội và nắm bắt xu hướng, Công ty đã liên tục tìm hiểu nhu cầu khách hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ đáp ứng yêu cầu của khách hàng, tạo sự khác biệt về không gian thiết kế, phong cách dịch vụ chuyên nghiệp và từng bước khẳng định vị thế của mình so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

RỦI RO PHÁP LUẬT

PNCo là công ty đại chúng và được đăng ký giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, do đó hoạt động kinh doanh của Công ty phải tuân thủ theo hệ thống pháp luật Việt Nam và các chính sách liên quan bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, các quy định về bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là kinh doanh dịch vụ ăn uống do đó, Công ty phải tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về an toàn vệ sinh thực phẩm.

Để giảm thiểu tác động của các rủi ro về chính sách và pháp luật, Công ty luôn thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới nhất, xây dựng quy trình và phân bổ nguồn lực để cập nhật thay đổi, bổ sung điều lệ vào các hoạt động kinh doanh một cách nhanh chóng và chính xác nhất để tuân thủ chính xác điều kiện và yêu cầu theo hệ thống pháp luật, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.



RỦI RO CẠNH TRANH

Tại Việt Nam cũng như các nước trên thế giới, dịch vụ lưu trú và ăn uống chiếm vị trí quan trọng trong toàn ngành du lịch. Bên cạnh các địa điểm du lịch thì nơi lưu trú và ẩm thực là những mối quan tâm hàng đầu của du khách. Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, đời sống nhân dân tăng lên, bên cạnh nhu cầu lưu trú, nhu cầu về dịch vụ ăn uống cũng tăng nhanh khiến cho các cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống phát triển mạnh mẽ và đa dạng. Ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống tại Việt Nam được đánh giá là có tiềm năng phát triển lớn, do đó đã thu hút vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài. Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê năm 2022, trên toàn quốc có hơn 33.000 cơ sở lưu trú và hơn 540.000 cơ sở ăn uống, trong đó có nhiều chuỗi nhà hàng, khách sạn lớn được đầu tư bởi các tập đoàn nước ngoài.

Các chuỗi nhà hàng khách sạn nước ngoài có lợi thế về vốn đầu tư, quy mô và kinh nghiệm quản lý, làm cho các nhà hàng Việt Nam khó cạnh tranh. Bên cạnh đó, chuỗi nhà hàng khách

sạn nước ngoài còn thường áp dụng các tiêu chuẩn chất lượng cao và các quy trình quản lý và đào tạo chuyên nghiệp. Do đó, để cạnh tranh hiệu quả trên thị trường, duy trì được vị thế và tiếp tục phát triển trong bối cảnh cạnh tranh khắt nghiệt, các nhà hàng Việt Nam cần phải đầu tư đầy đủ vào chất lượng, đào tạo nhân viên chuyên nghiệp và nâng cao vị thế của mình trên thị trường.

Vì vậy, để hạn chế các rủi ro này, Công ty đã chủ động tìm hiểu và phân tích đối tượng khách hàng mục tiêu, nắm bắt nhu cầu và thị hiếu của khách hàng để có những sản phẩm dịch vụ phù hợp, đẩy mạnh hoạt động đào tạo và phát triển nhân viên và cải tiến quy trình vận hành. Bên cạnh đó, Công ty đầu tư xây dựng đội ngũ phát triển tăng cường quảng bá thương hiệu thông qua website, quảng cáo trực tuyến, các chương trình khuyến mãi, tri ân khách hàng,... để thu hút khách hàng và xây dựng lòng tin của khách hàng với thương hiệu.

CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

RỦI RO NGUỒN NHÂN LỰC



Tình hình dịch bệnh Covid - 19 kéo dài hai năm qua chính là khoảng thời gian đầy thách thức cho các doanh nghiệp, không chỉ với ngành dịch vụ du lịch - lưu trú - ăn uống nói riêng mà còn ảnh hưởng đến cả nền kinh tế. Đặc biệt đối với các doanh nghiệp dịch vụ Du lịch - lưu trú - ăn uống chịu tác động nặng nề nhất bởi dịch bệnh Covid - 19, những người lao động trong ngành này cũng không nằm ngoài ảnh hưởng tiêu cực đó, do đó, phần lớn lao động đã chuyển sang các ngành nghề khác. Điều này đã dẫn đến việc thiếu hụt lao động gây trở ngại lớn đối với các doanh nghiệp dịch vụ Du lịch - lưu trú - ăn uống trong giai đoạn phục hồi, phát triển sau dịch Covid - 19. Các doanh nghiệp giờ đây sẽ phải đối mặt với việc thiếu hụt lao động do đã cắt giảm nhân sự trước đó và khó khăn trong việc chiêu mộ lại các nhân sự trước đây.

Việc thiếu hụt nhân lực toàn ngành góp phần gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, do đó, để hạn chế rủi ro này, Công ty đã thực hiện các biện pháp cải thiện chính sách phúc lợi để thu hút và giữ chân nhân sự hiện tại, hợp tác các trường chuyên nghiệp về Du lịch - Nhà hàng khách sạn để tuyển dụng nhân sự mới có đầy đủ kỹ năng, có thể bắt nhịp làm việc ngay với doanh nghiệp.

RỦI RO KHÁC

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh... có thể xảy ra và gây thiệt hại cho tài sản, con người và hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, công ty đã chủ động

phòng ngừa và có các biện pháp xử lý kịp thời khi có vấn đề xảy ra. Ngoài ra, Công ty cũng đã mua bảo hiểm cho nhân viên và tài sản để đảm bảo giảm thiểu thiệt hại cho công ty, cán bộ, nhân viên và nhà đầu tư.





2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TỔ
CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ
SỞ HỮU

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG
VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Năm 2022/ Năm 2021
Tổng giá trị tài sản	126.959,72	126.034,74	99,27%
Doanh thu thuần	103.007,40	118.606,50	115,14%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.941,75	20.176,21	339,57%
Lợi nhuận khác	2.852,99	635,52	22,28%
Lợi nhuận trước thuế	8.794,77	20.811,73	236,64%
Lợi nhuận sau thuế	8.794,77	20.811,73	236,64%

Nhờ vào sự phục hồi của nền kinh tế sau đại dịch Covid - 19 và những sự chuẩn bị và chỉ đạo kịp thời để đón đầu xu hướng và đáp ứng nhu cầu tổ chức hội nghị, tiệc quan trọng, nhu cầu thuê văn phòng để hoạt động kinh doanh trở lại. Kết thúc năm 2022, doanh thu thuần của Công ty đạt 118.606 triệu đồng, tăng 115,14% so với cùng kỳ năm 2021, đạt 67,81% so với kế hoạch năm 2022, nguyên nhân chủ yếu là do năm

2022 Công ty phải thu hẹp hoạt động mảng kinh doanh xuất nhập khẩu, tập trung bán hết hàng tồn kho. Lợi nhuận trước thuế đạt mức 20.811,73 triệu đồng, đạt hơn 200% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận vượt so với kế hoạch là do trong năm 2022, ngành chủ lực là dịch vụ nhà hàng của Công ty hồi phục rất tốt sau dịch và nắm bắt được xu hướng tổ chức tiệc, hội nghị của khách hàng sau thời gian giãn cách xã hội.



CƠ CẤU DOANH THU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

Lĩnh vực kinh doanh	Doanh thu
Kinh doanh dịch vụ nhà hàng	79.229
Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ	64.055
Nhà hàng Tiệc cưới - Hội nghị Phú Nhuận	15.175
Kinh doanh bất động sản	24.504
Kinh doanh cho thuê mặt bằng	9.787
Kinh doanh cho thuê văn phòng Tòa nhà Phú Nhuận Plaza	14.717
Kinh doanh thương mại	14.873
TỔNG CỘNG	118.606

1 KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀNG

Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ

Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ là đơn vị có bề dày hoạt động, có lượng khách hàng thân thiết lâu năm, ổn định, thực đơn đa dạng, tươi sống, đội ngũ quản lý, nhân viên nhiệt tình, hiếu khách và thân thiện. Tình hình kinh doanh của nhà hàng sau dịch hồi phục rất tốt do sau thời gian dài thực hiện giãn cách, khách hàng có xu hướng tổ chức lại các hội nghị, tiệc giao lưu, các hoạt động giải trí không thể thực hiện theo quy định phòng chống dịch. Nhà hàng luôn thực hiện tốt công tác vệ sinh như xịt khuẩn, diệt côn trùng toàn bộ khuôn viên nhà hàng, các phòng VIP,



sành tiệc hàng tuần; tiếp tục nâng cấp, bổ sung, sửa chữa các phòng VIP để nâng cao chất lượng phục vụ.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU DOANH THU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

1 KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀNG

Nhà hàng Tiệc cưới – Hội nghị Phú Nhuận

Trong năm 2022 doanh thu, lợi nhuận của Nhà hàng vượt kế hoạch nhờ nắm bắt tốt xu hướng tổ chức lại các hội nghị, tiệc cưới, sinh nhật, thôi nôi... của khách hàng sau dịch. Bên cạnh đó nhờ vào uy tín, thương hiệu của nhà hàng và đội ngũ quản lý, nhân viên tận tâm, nhiệt tình, phong cách phục vụ chu đáo, món ăn phù hợp với khẩu vị của phần lớn khách hàng, giá thực đơn có thể đáp ứng cho nhiều phân khúc khách hàng trung bình, giúp Nhà hàng đạt được kết quả kinh doanh tốt trong năm 2022.



2 KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Tình hình kinh doanh cho thuê các mặt bằng của Công ty vẫn ổn định. Đã thu hồi mặt bằng 168 Hoàng Văn Thụ từ đối tác. Tiếp tục trích

trước chi phí tiền thuê đất theo giá đất, hệ số của chu kỳ mới. Tòa nhà Phú Nhuận Plaza, đã cho thuê 100% công suất trong năm 2022.

3 KINH DOANH THƯƠNG MẠI

Trong năm 2022 Công ty chủ động thu hẹp hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu, tập trung bán hết hàng tồn kho. Do chưa bán được hàng phải

chịu chi phí lưu kho và chi phí lương nên lĩnh vực xuất nhập khẩu hiện vẫn đang gặp khó khăn về tài chính.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Thế Hiếu	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Ông Trần Xuân Ánh (*)	Tổng Giám đốc	98.785	1,097%
3	Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	246	0,000%
4	Bà Huỳnh Thị Phương Linh (*)	Phó Tổng Giám đốc	1.000	0.011%
5	Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng	0	0%

(*) Thành viên ban điều hành đã miễn nhiệm vào ngày 31/12/2022

1 Ông NGUYỄN THẾ HIẾU - Tổng Giám đốc

Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh Quốc tế, Cử nhân Kế toán Kiểm toán
Quá trình công tác	09/2005 - 05/2007: Trợ lý kiểm toán viên tại Công ty Kiểm toán dịch vụ tin học - Sở Tài chính TP.HCM. 06/2007 - 10/2016: Kế toán trưởng / Giám đốc Chi nhánh - Trưởng phòng TCHC tại Công ty cổ phần Dịch vụ - Vận tải dầu khí Cửu Long. 11/2016 - 08/2017: Ban Tổ chức Nhân sự tại Tổng Công ty cổ phần Vận tải Dầu khí. 09/2017 - 06/2022: Cổ đông sáng lập - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Pros. 12/2018 - 04/2019: Giám đốc Trung tâm Dịch vụ Vận tải tại Công ty CP Vận tải Hàng Không Miền Nam (Satsco). 01/2023 - nay: Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
Chức vụ hiện nay tại Công ty	Tổng Giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vĩnh Lộc – Bến Thành; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	0 cổ phần tương đương 0% VDL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

2 Ông TRẦN XUÂN ÁNH - Tổng Giám đốc

Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	02/1988 – 11/1991: Đi nghĩa vụ quân sự tại BTL bảo vệ lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh, chức vụ trung sĩ. 1991 – 1994: Nhân viên tại Hội trường Thống Nhất, Tp. Hồ Chí Minh. 1995 – 2005: Giám sát tại khách sạn Equatorial, Tp. Hồ Chí Minh. 2006 – 05/2018: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận. 05/2018 – 08/2018: Phó Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận. 08/2018 – 12/2018: Quyền Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận. 01/2019 - 31/12/2022: Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
Chức vụ hiện nay tại Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT Công ty CP Vinaprint.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	98.785 cổ phần tương đương 1,097% VDL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

3 Bà NGUYỄN THỊ DIỄM MY - Phó Tổng Giám đốc

Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	10/2007 - 12/2019: Nhân viên Phòng HC-NS tại Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận. 01/2020 - 03/2021: Phó Giám đốc Phòng HC-NS Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận. 04/2021 - 12/2022: Giám đốc Phòng HC-NS Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận. 01/2023 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
Chức vụ hiện nay tại Công ty	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	246 cổ phần tương đương 0,000% VDL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

4 Bà HUỲNH THỊ PHƯƠNG LINH - Phó Tổng Giám đốc

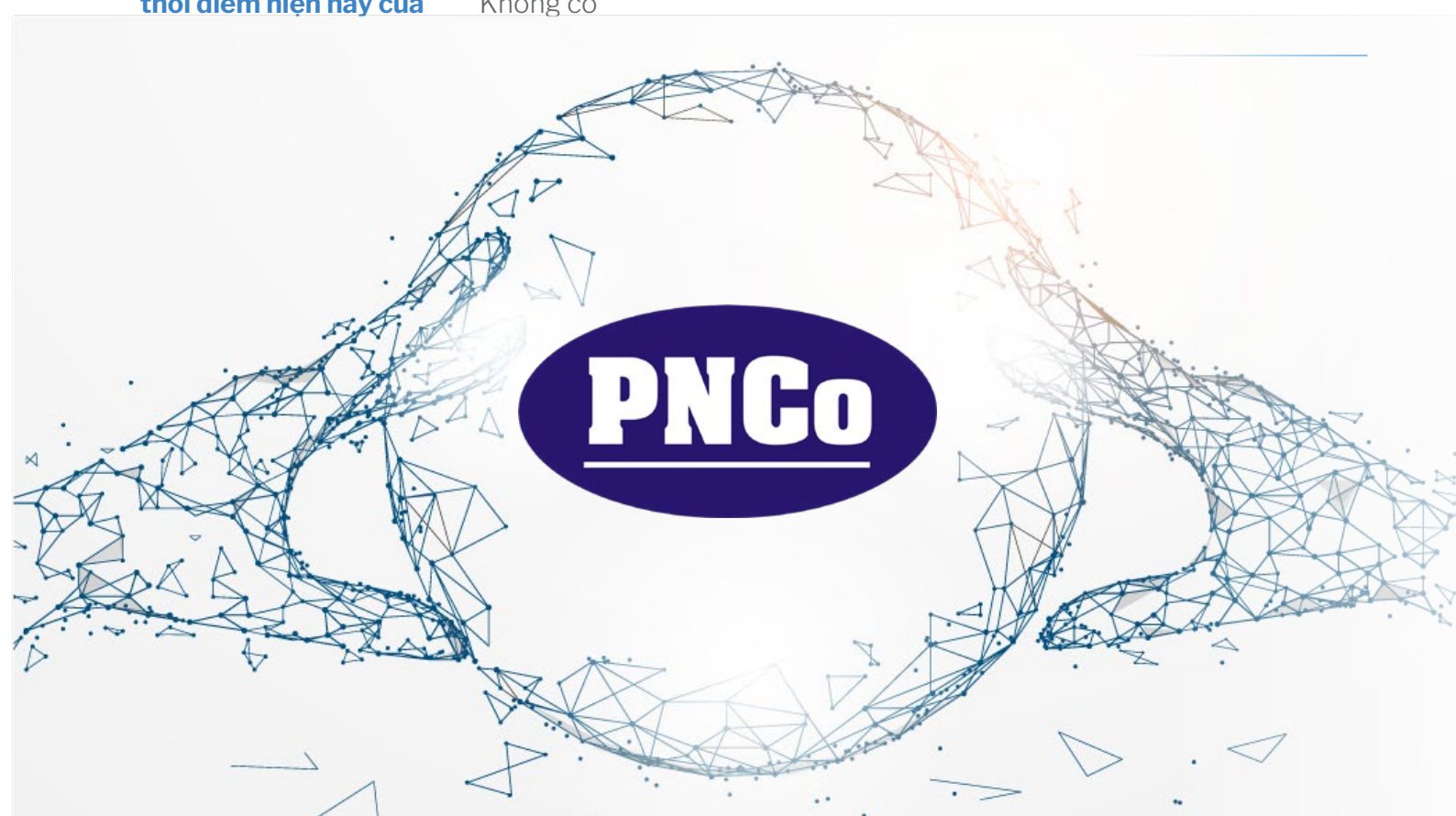
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, Thạc sĩ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	11/2008 – 04/2018: Kế toán Công ty CP Thương mại Phú Nhuận. 05/2018 – 05/2021: Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại Phú Nhuận. 06/2021 - 31/12/2022: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Thương mại Phú Nhuận. 05/2022 - 01/2023: Thành viên BKS tại Công ty Cổ phần VinaPrint.
Chức vụ hiện nay tại Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	1.000 cổ phần tương đương 0,011% VDL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của	Không có

5 Bà NGUYỄN NGỌC LIÊN KHƯƠNG – Phó TGD kiêm Kế toán trưởng

Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán kiểm toán
Quá trình công tác	2007-2010: Ban quản lý hệ thống phân phối tại Hoa Sen Group. 2010 - 2013: Kế toán trưởng tại Nhật Trường Vinh Group. 2014 - 2019: Phó phòng M&A tại DRH Holdings. 2020 - nay: Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Dịch vụ Bến Thành. 2021 - nay: Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại Phú Nhuận.
Chức vụ hiện nay tại Công ty	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Kế toán trưởng- Công ty Cổ phần dịch vụ Bến Thành
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	0 cổ phần tương đương 0% VDL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

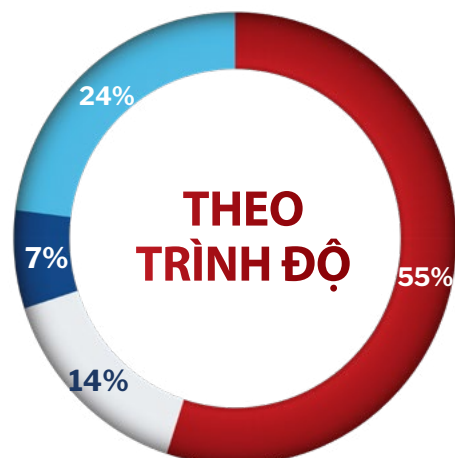
NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Thế Hiếu	Tổng Giám đốc	01/01/2023	
2	Ông Trần Xuân Ánh (*)	Tổng Giám đốc	-	31/12/2022
3	Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	01/01/2023	-
4	Bà Huỳnh Thị Phương Linh (*)	Phó Tổng Giám đốc	-	31/12/2022

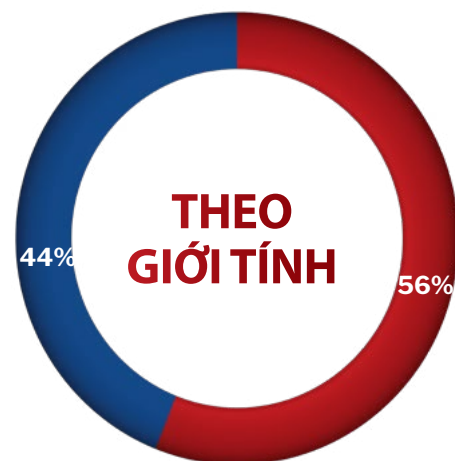


SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

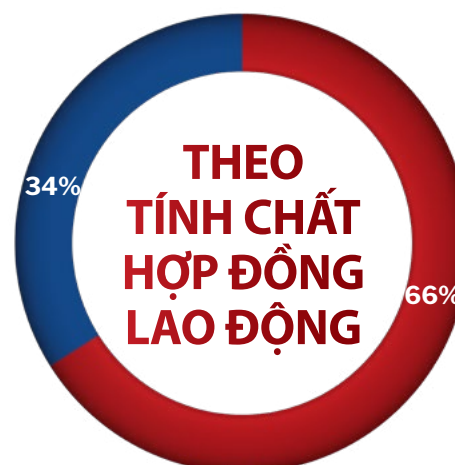
STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
1	Trên đại học	22	24%
2	Đại học	6	7%
3	Cao đẳng	13	14%
4	Trung cấp	50	55%



STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
1	Nam	51	56%
2	Nữ	40	44%



STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	0	0%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	31	34%
3	Hợp đồng theo thời vụ	60	66%



THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng số lượng người lao động (người)	126	116	99	91
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	10,2	9,8	8,4	10,4

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



VỀ ĐÀO TẠO

Chính sách đào tạo nhân viên là một yếu tố quan trọng giúp đảm bảo chất lượng dịch vụ và tạo ra sự khác biệt trong cạnh tranh. Việc đào tạo cũng giúp tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của doanh nghiệp, giúp tăng khả năng chuyển đổi và thích nghi với những thay đổi trong môi trường kinh doanh. Nhận thấy tầm quan trọng của việc xây dựng hoạt động đào tạo và khuyến khích nhân sự tham gia các lớp đào tạo do Công ty hỗ trợ. Công ty đã đưa ra kế hoạch đào tạo phù hợp với mỗi vị trí công việc trong nhà hàng, từ đầu bếp, phục vụ, lễ tân đến quản lý. Đối với các nhân viên mới, công ty sẽ cung cấp đầy đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết

để thực hiện tốt công việc, từ kỹ năng chế biến món ăn, kỹ năng phục vụ khách hàng, đến kỹ năng quản lý thời gian và làm việc nhóm. Đồng thời, công ty sẽ đề xuất các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn cho các nhân viên đã có kinh nghiệm để giúp họ cải thiện và hoàn thiện kỹ năng. Ngoài ra, công ty cũng sẽ cung cấp các khóa đào tạo về quản lý, kinh doanh để giúp các nhân viên có cơ hội thăng tiến và phát triển sự nghiệp trong công ty. Tất cả các hoạt động đào tạo này đều nhằm mục đích nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn của nhân viên, giúp họ hoàn thành tốt công việc, đồng thời đóng góp tích cực cho sự phát triển của công ty.

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

VỀ TUYỂN DỤNG

Chất lượng của nguồn nhân lực là yếu tố rất quan trọng để đảm bảo sự hài lòng của khách hàng và duy trì lợi thế cạnh tranh trong thị trường. Vì vậy, công ty đặt mức độ ưu tiên cao trong việc tuyển dụng nhân sự có trình độ chuyên môn cao, kinh nghiệm làm việc tốt, cố gắng và năng động trong công việc. Để đáp ứng được yêu cầu đó, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản lý tuyển dụng chuyên nghiệp, áp dụng nhiều phương pháp tìm kiếm ứng viên tiềm năng như đăng tin tuyển dụng trên các trang mạng xã hội, các trang web tuyển dụng uy tín, tổ chức thử việc, phỏng vấn chuyên sâu, đánh giá kỹ năng và năng lực của ứng viên, và thực hiện các bài kiểm tra chuyên môn. Bên cạnh đó, Công ty luôn tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện để thu hút, giữ chân nhân viên tài năng.



MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

Xây dựng môi trường làm việc là một trong những yếu tố quan trọng trong việc đảm bảo năng suất làm việc của nhân viên. Để tạo một môi trường làm việc tốt, công ty đã trang bị đầy đủ các thiết bị cần thiết và phương tiện làm việc cho nhân viên, giúp cho nhân viên có thể thực hiện công việc một cách hiệu quả nhất. Công ty đã tạo điều kiện như sau: trang bị đầy đủ các thiết bị cần thiết, phương tiện làm việc cho nhân viên, đầu tư cơ sở vật chất mới nhằm tạo sự thuận tiện trong quá trình làm việc; Sử dụng hệ thống thông gió và điều hòa không khí để cải thiện chất lượng không khí trong môi trường làm việc.



VỀ LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ

Công ty tập trung vào việc xây dựng chính sách lương phù hợp với đặc thù của ngành nghề và năng lực của từng cá nhân. Công ty thường xuyên tăng lương định kỳ cho nhân viên, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên quan tâm và chăm sóc sức khỏe cho nhân viên bằng cách thường xuyên kiểm tra sức khỏe, đào tạo kỹ năng an toàn vệ sinh lao động,... Kịp thời giải quyết các chế độ phục hồi sức khỏe cho người lao động, nghỉ phép, ốm đau, nghỉ thai sản, chính sách, đảm bảo quyền lợi cho người lao động đúng quy định của pháp luật.



CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

STT	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án	Dự án tại số 168 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
2	Tên nhà đầu tư	Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận
3	Hình thức đầu tư	Thực hiện dự án đầu tư
4	Mục tiêu đầu tư	-
5	Quy mô dự án	-
6	Địa điểm thực hiện dự án	168 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
7	Tổng mức đầu tư dự án	-
8	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	-

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2021	TH 2022	%2022/2021
1	Tổng tài sản	4.416	4.333	98%
2	Doanh thu thuần	-	-	-
3	Giá vốn hàng bán	540	-	-
4	Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	(3.637)	60	-2%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.097	(60)	-2%
7	Lợi nhuận khác	(1.320)	-	0%
8	Lợi nhuận trước thuế	1.777	(60)	-3%
9	Lợi nhuận sau thuế	1.777	(60)	-3%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2021	TH 2022	%2022/2021
1	Tổng giá trị tài sản	126.959,72	126.034,74	99,27%
2	Doanh thu thuần	103.007,40	118.606,50	115,14%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.941,78	20.176,21	339,57%
4	Lợi nhuận khác	2.852,99	635,52	22,28%
5	Lợi nhuận trước thuế	8.794,77	20.811,73	236,64%
6	Lợi nhuận sau thuế	8.794,77	20.811,73	236,64%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	-	-



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

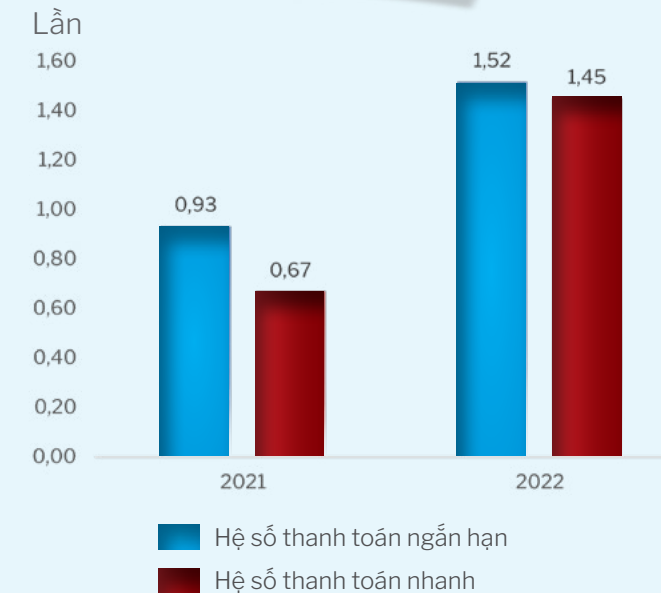
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,93	1,52
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,67	1,45
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	48,90	32,43
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	95,68	48,00
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	6,80	8,32
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,78	0,94
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,54	17,55
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	14,50	27,74
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	6,70	16,45
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	5,77	17,01

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Trong năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ mức 0,93 lần năm 2021 lên mức 1,53 lần, hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ mức 0,67 lên 1,45 lần. Qua đó, cho thấy Công ty ngày càng gia tăng năng lực về tài chính đảm bảo khả năng thanh toán tất cả các khoản nợ ngắn hạn của Công ty.

Yếu tố chính góp phần vào sự cải thiện này đến từ nợ phải trả của Công ty giảm 34,16% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn đang giữ mức hơn 9 tỷ đồng, giảm 68,6% so với năm 2021. Điều này cho thấy, Công ty đang thận trọng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính, cố gắng đưa các hệ số này về mức an toàn, nhằm đảm bảo khả năng có thể thanh toán toàn bộ số dư nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2022.

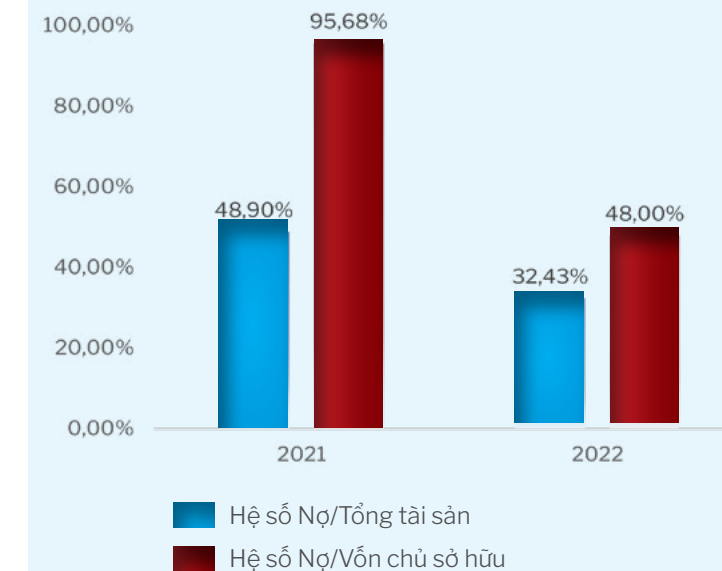
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Hệ số nợ phải trả trên tổng tài sản và hệ số nợ phải trả trên tổng vốn chủ sở hữu lần lượt đạt mức 32,43% và 48,00%, cả 2 hệ số về cơ cấu vốn của Công ty đều giảm trong năm 2022. Nguyên nhân đến từ việc nợ phải trả của Công ty giảm đạt mức 40,8 tỷ đồng, giảm 34,16% trong khi đó vốn chủ sở hữu đạt mức 85,16 tỷ đồng, tăng 31,25% so với năm 2021 do lợi nhuận chưa phân phối của Công ty tăng 44,32% so với cùng kỳ. Nợ ngắn hạn đóng góp tỷ trọng lớn trong việc giảm nợ phải trả của Công ty. Có thể thấy hiện tại Công ty chủ yếu tập trung khai thác và sử dụng hiệu quả nguồn vốn của Công ty nhằm kiểm soát vấn đề sử dụng vốn từ nợ phải trả và có kế hoạch sử dụng nguồn vốn hợp lý nhằm mục đích mở rộng thị trường hoạt động và tạo đà tăng kết quả hoạt động kinh doanh trong tương lai.

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



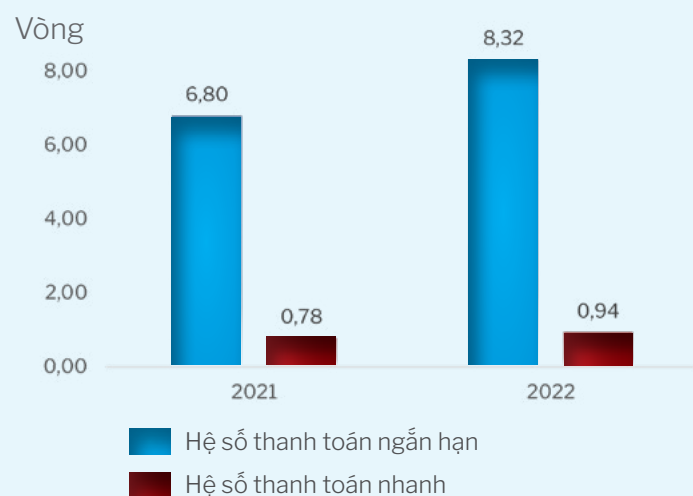
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của PNCó trong năm đều tăng. Vòng quay hàng tồn kho tăng 1,52 vòng, vòng quay tài sản trong năm cũng tăng 0,15 vòng, cụ thể năm 2022 vòng quay hàng tồn kho là 8,32 vòng và vòng quay tài sản là 0,94 vòng. Nguyên nhân chính do các yếu tố sau:

Tổng tài sản giảm 0,73% đạt 126 tỷ đồng tuy nhiên, hàng tồn kho giảm mạnh 84,59% do Công ty chủ động thu hẹp hoạt động kinh doanh xuất khẩu để tập trung hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, cho thuê mặt bằng, vì vậy trong năm Công ty đã tập trung xử lý hàng tồn kho còn lại. Với mức hàng tồn kho giảm mạnh đã dẫn đến vòng quay hàng tồn kho tăng đáng kể.

Trong khi đó, doanh thu ghi nhận đạt hơn 118,6 tỷ, tăng 15,14% so với cùng năm 2021 nhưng tổng tài sản giảm nhẹ đã góp phần làm vòng quay tổng tài sản tăng đạt 0,94 vòng. Công ty vẫn tận dụng hiệu quả tài sản để tạo ra doanh thu tăng trưởng qua từng năm.

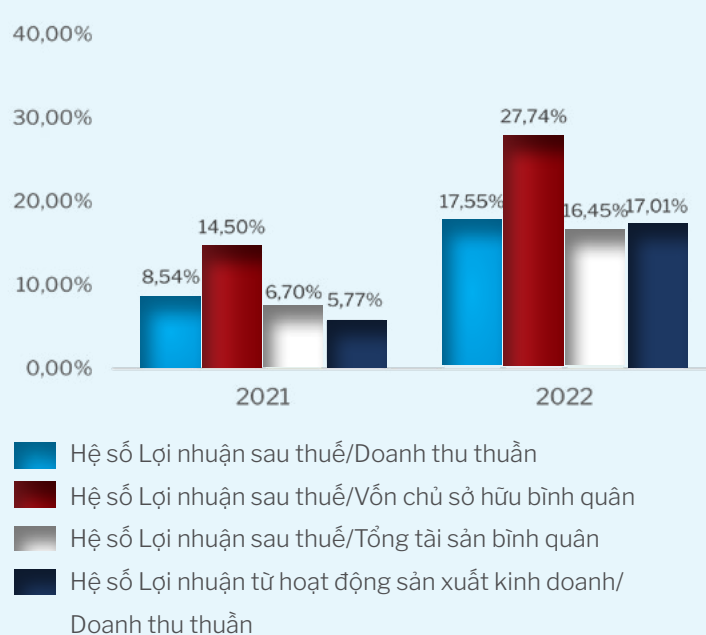
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm 2022 tăng là nhờ tình hình hoạt động kinh doanh trong năm đã tốt hơn năm 2021, cụ thể lợi nhuận sau thuế đạt 20,8 tỷ đồng, tăng 136,64% so với năm 2021, tất cả là nhờ sự chỉ đạo sát sao của Ban Lãnh đạo, tận dụng các lợi thế của đặc trưng ngành và nắm bắt thời cơ, các chỉ tiêu ROS, ROE, ROA đều tăng hơn so với cùng kỳ, cụ thể các chỉ tiêu này trong năm 2022 lần lượt được ghi nhận là 17,55%; 27,74%; 16,45%. Do các nhà hàng của PNCó đã có một lượng khách thân thiết lâu năm và chỉ đạo kịp thời của Ban Điều hành đã giúp các nhà hàng nắm bắt được xu hướng tổ chức lại hội nghị, tiệc của khách hàng sau mùa dịch, giúp Công ty đạt được kết quả kinh doanh đáng ghi nhận trong năm 2022. Ngoài ra, với tầm nhìn chiến lược, hạn chế rủi ro về thị trường, Công ty còn không ngừng thực hiện nghiên cứu và phát triển các sản phẩm dịch vụ mới để tăng lợi thế cạnh tranh trong năm 2023.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN



Tính tại ngày 23/03/2023

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu	9.000.000	90.000.000.000	100%
1	Cổ đông sở hữu từ 5% vốn CP trở lên	7.769.571	77.695.710.000	86,33%
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% vốn CP	1.230.429	12.304.290.000	13,67%
II	Cổ đông Nhà nước	2.754.000	27.540.000.000	30,60%
III	Cổ đông trong nước	6.246.000	62.460.000.000	69,40%
1	Cá nhân	786.279	7.862.790.000	8,74%
2	Tổ chức	5.459.721	54.597.210.000	60,66%
IV	Cổ đông nước ngoài	0	0	0,00%
TỔNG CỘNG		9.000.000	90.000.000.000	100%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm: Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không có

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Lần	Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
Cổ phần hóa	Tháng 07/2004		Vốn điều lệ đăng ký là: 9.000.000.000	Cổ phần hóa
Lần 1	Tháng 04/2006	3.000.000.000	12.000.000.000	<p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4,5:1 (4,5 Cổ phần cũ được mua 01 cổ phần mới). Tổng số cổ phần phát hành là 200.000 cổ phần, tương đương 2 tỷ đồng.</p> <p>Phát hành cho CBCNV trong công ty: 100.000 cổ phần, tương đương 1 tỷ đồng.</p> <p>Phát hành cho CBCNV trong công ty: 60.000 cổ phần, tương đương 0,6 tỷ đồng.</p> <p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 600.000 cổ phần, tương đương 6 tỷ đồng.</p> <p>Phát hành cổ đông chiến lược: 540.000 cổ phần, tương đương 5,4 tỷ đồng.</p>
Lần 2	Tháng 03/2008	12.000.000.000	24.000.000.000	<p>Phát hành cho CBCNV trong công ty: 60.000 cổ phần, tương đương 0,6 tỷ đồng.</p> <p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 600.000 cổ phần, tương đương 6 tỷ đồng.</p> <p>Phát hành cổ đông chiến lược: 540.000 cổ phần, tương đương 5,4 tỷ đồng.</p>
Lần 3	Tháng 03/2010	12.000.000.000	36.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1. Tổng số cổ phần phát hành là 1.200.000 cổ phần.

Lần	Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
Lần 4	Tháng 12/2012	12.000.000.000	48.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:1. Tổng số cổ phần phát hành là 1.200.000 cổ phần.
Lần 5	Năm 2015	42.000.000.000	90.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 48 tỷ lên 90 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh và tái cấu trúc vốn



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Phát thải khí nhà kính trong quá trình cung cấp dịch vụ có thể xảy ra từ nhiều nguồn khác nhau từ quá trình sản xuất và vận chuyển đến hoạt động hoạt động nấu nướng, làm lạnh thực phẩm và quá trình xử lý rác thải. Do trong quá trình thực hiện các hoạt động này đòi hỏi sử dụng nhiều năng lượng, chủ yếu là từ nhiên liệu hóa thạch như dầu, than và khí đốt, và do đó gây phát thải khí nhà kính. Để góp phần giảm thiểu phát thải khí nhà kính trong quá trình cung cấp dịch vụ. Công ty đã liên tục nghiên cứu, thu thập những phát kiến của nhân viên, từ đó áp dụng một số biện pháp nhằm giảm phát thải khí nhà kính bao gồm:

- Tái sử dụng và tái chế các vật liệu như nhựa, giấy, nhôm để giảm thiểu phát thải khí nhà kính từ quá trình sản xuất và tiêu thụ.
- Thực hiện phân loại rác thải và tái chế chúng đúng cách để giảm thiểu phát thải khí nhà kính từ quá trình xử lý rác thải.
- Tối ưu hóa hệ thống chiếu sáng và điều hòa, tăng cường quản lý nước, tái chế chất thải, giảm thiểu sự lãng phí thực phẩm.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Quản lý nguồn nguyên vật liệu trong dịch vụ nhà hàng là quá trình quản lý việc mua, nhập, lưu trữ và sử dụng nguyên vật liệu cần thiết để phục vụ các món ăn trong nhà hàng. Việc quản lý này được thực hiện nhằm đảm bảo nguồn cung ứng đầy đủ, đảm bảo chất lượng sản phẩm, giảm thiểu lãng phí và chi phí, đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến an toàn vệ sinh thực phẩm và quản lý thực phẩm. Công ty luôn chú trọng trong việc quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn nguyên vật liệu, do đó, Công ty đã thực hiện một số biện pháp để quản lý nguồn nguyên vật liệu như:

- 1 Lập kế hoạch và đưa ra dự báo về số lượng và loại nguyên vật liệu cần mua trong một thời gian.
- 2 Tìm kiếm và chọn lựa các nhà cung cấp uy tín đảm bảo chất lượng và giá cả phù hợp để mua nguyên vật liệu.
- 3 Tiến hành đàm phán về giá cả, thời gian giao hàng, điều kiện thanh toán và các điều khoản khác trong hợp đồng mua bán, nhất định dựa trên nhu cầu của nhà hàng.
- 4 Lưu trữ nguyên vật liệu trong kho hàng và quản lý việc xuất nhập kho để đảm bảo sự an toàn và tiết kiệm chi phí.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Năng lượng mà Công ty thường xuyên sử dụng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh là điện. Hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi sử dụng lượng lớn năng lượng điện để vận hành các thiết bị. Điều này làm tăng nhu cầu sử dụng năng lượng của nhà hàng và gây ảnh hưởng đến môi trường. Để giảm thiểu tác động này, Công ty đã lắng nghe và tận dụng một số sáng kiến của cán bộ công nhân viên của Công ty để tiết kiệm năng lượng và sử dụng hiệu quả năng lượng điện trong quá trình sản xuất kinh doanh, các biện pháp được ứng dụng bao gồm:

- 1 Sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng: Chọn lựa thiết bị điện có nhãn hiệu tiết kiệm năng lượng và bảo trì định kỳ để đảm bảo hiệu suất hoạt động tối đa của các thiết bị.
 - 2 Tối ưu hóa hệ thống chiếu sáng: Sử dụng bóng đèn LED để tiết kiệm điện và tắt đèn khi không cần thiết.
 - 3 Đào tạo nhân viên về cách sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng và cách sử dụng năng lượng hiệu quả là một phương tiện hiệu quả để giảm thiểu sự lãng phí năng lượng trong nhà hàng.
- Tổng lượng năng lượng điện công ty sử dụng trong năm 2022 là 933.005 Kw

TIÊU THỤ NƯỚC

Để giảm thiểu tình trạng lãng phí nước, công ty đã thực hiện các biện pháp như tăng cường kiểm tra định kỳ và sửa chữa hệ thống ống nước và trang thiết bị cấp nước, đồng thời đưa ra các giải pháp tiết kiệm nước hiệu quả. Ngoài ra, công

ty cũng đẩy mạnh việc tạo ý thức tiết kiệm tài nguyên cho đội ngũ nhân viên, giúp giảm chi phí và gắn kết với môi trường.

Tổng lượng nước công ty sử dụng trong năm 2022 là 10.110 m³

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2022, Công ty luôn tuân thủ các quy định liên quan đến việc bảo vệ môi trường và không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

- Số lượng lao động trong năm 2022 của Công ty là: 91 người
- Mức lương trung bình trong năm 2022 của Công ty là: 124.800.000 đồng/người

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Công ty luôn chú trọng thực hiện các quy định của pháp luật về an toàn vệ sinh lao động, cải thiện môi trường làm việc. Đồng thời bảo đảm các chế độ chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các lợi ích chính đáng khác, giúp người lao động thêm gắn bó với doanh nghiệp.

Công ty đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm cho nhân viên như BHXH, BHYT, BHTN theo quy định của pháp luật. Công ty cần cung cấp đầy đủ thông tin về các chế độ bảo hiểm cho nhân viên để họ có thể hiểu rõ và tận dụng các chế độ này. Bên cạnh đó, Công ty liên tục nghiên cứu và tổ chức nhiều chương trình khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên và cung cấp các tài liệu hướng dẫn về sức khỏe, giúp nhân viên có được một lối sống lành mạnh.

Bên cạnh đó, Công ty thường tổ chức các hoạt động tập thể như teambuilding,...hoạt động thể thao, đón các ngày lễ, nhằm để nhân viên có cơ hội gắn bó, tạo sự đoàn kết để hợp tác ăn ý hơn trong quá trình làm việc, các hoạt động Công ty tổ chức trong năm bao gồm: Gala Diner, Hội thi 8/3, Quốc tế thiếu nhi, Cúp tennis, Tuyên dương cuối năm...



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



Hoạt động đào tạo người lao động

Việc tổ chức hoạt động đào tạo thường xuyên trong năm, dựa trên nhu cầu và định hướng phát triển của Công ty, nhân sự. Mang lại cơ hội cho nhân viên được học hỏi và nâng cao kỹ năng, giúp họ hoàn thiện công việc một cách tốt hơn và đồng thời giúp tăng năng suất làm việc.



Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty không chỉ có trách nhiệm tập trung vào hoạt động kinh doanh và tạo ra lợi nhuận, mà còn có trách nhiệm đối với cộng đồng và môi trường xung quanh. Các hoạt động xã hội và thiện nguyện của công ty không chỉ mang lại lợi ích cho cộng đồng mà còn giúp cho Công ty xây dựng mối quan hệ tốt đẹp với khách hàng và người tiêu dùng.

Bằng cách đóng góp cho các hoạt động xã hội, Công ty đã tạo ra sự tương tác tích cực với cộng đồng địa phương. Trong năm 2022, Công ty tích cực tham gia chương trình đi bộ gây quỹ xã hội quận Phú Nhuận, tham gia các hoạt động đoàn thể nhằm giúp đỡ các đối tượng khó khăn trong xã hội bằng những việc làm ý nghĩa, giúp xây dựng hình ảnh Công ty tốt hơn.



A hand is shown writing the letters 'CEO' in white on a blackboard. The background features a geometric pattern of blue and grey triangles. The text 'CEO' is written in a large, white, cursive font.

CEO

3

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT
KINH DOANH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH
SÁCH, QUẢN LÝ

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH
NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

THUẬN LỢI

Trong năm 2022, dịch COVID-19 đã được kiểm soát tốt tại Việt Nam nhờ vào các biện pháp phòng chống dịch bệnh hiệu quả của Chính phủ. Đặc biệt, sau đợt dịch COVID-19, nhiều doanh nghiệp đã phải tạm ngừng hoặc giảm quy mô tổ chức hội nghị, gặp khó khăn trong việc liên kết kinh doanh và tạo mối quan hệ với đối tác, khách hàng, nhà đầu tư. Do đó, nhu cầu tổ chức hội nghị, triển lãm, sự kiện và tiệc... tăng mạnh trong năm 2022.

Bên cạnh đó, nền kinh tế đang phục hồi dần sự khởi động lại của các doanh nghiệp cũng dẫn đến nhu cầu thuê văn phòng tăng cao. Doanh nghiệp cần thuê văn phòng để mở rộng kinh doanh, tăng năng suất và cải thiện mối quan hệ với đối tác.

Ngoài ra, với sự phát triển của công nghệ, internet đã giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận đến các dịch vụ thông qua website của Công ty, tăng tính cạnh tranh và thu hút được nhiều khách hàng tiềm năng hơn.

KHÓ KHĂN

Thiếu nhân lực trong ngành khiến cho việc tuyển dụng và đào tạo nhân sự trở nên khó khăn. Đặc biệt, việc thu hút và giữ chân nhân viên là một thách thức đối với Công ty.

Công ty phải đối mặt với rủi ro từ những biến động của nền kinh tế và chính trị trong nước và quốc tế.

Sự thay đổi nhanh chóng của nhu cầu và sở thích của khách hàng, do đó Công ty phải luôn cập nhật và nâng cấp dịch vụ của mình để đáp ứng được nhu cầu của khách hàng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

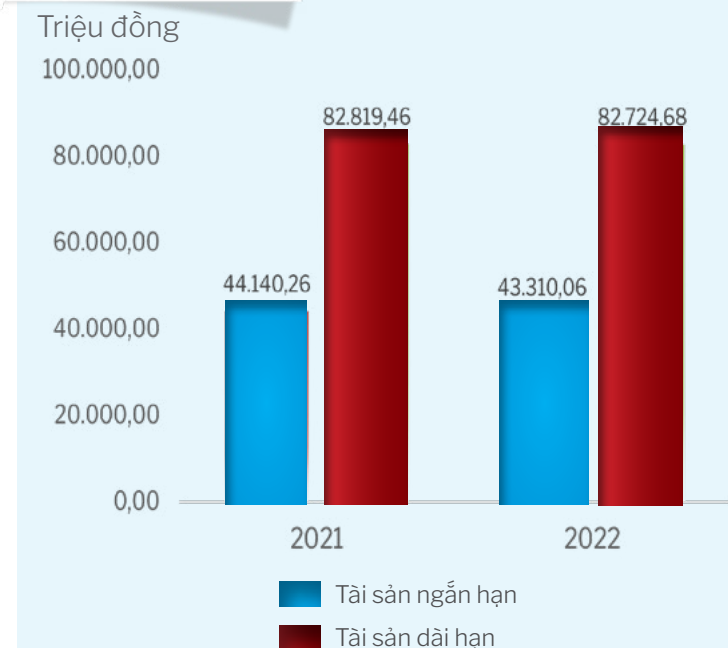
TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng, giảm	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Tài sản ngắn hạn	44.140,26	43.310,06	-1,88%	34,77%	34,36%
Tài sản dài hạn	82.819,46	82.724,68	-0,11%	65,23%	65,64%
Tổng tài sản	126.959,72	126.034,74	-0,73%	100%	100%

Tổng tài sản của PNCO tại thời điểm 31/12/2022 đạt 126.034,74 triệu đồng, giảm 0,73% so với năm 2021. Trong đó tỷ trọng tài sản ngắn hạn chiếm 34,36% và tỷ trọng tài sản dài hạn chiếm 65,64%. Tài sản ngắn hạn trong năm giảm chủ yếu đến từ hàng tồn kho giảm từ 12.487,65 triệu đồng trong năm 2021 còn 1.924 triệu đồng trong năm 2022. Do ưu tiên bán hết hàng tồn kho đông lạnh để tập trung hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, cho thuê mặt bằng. Đối với tài sản dài hạn của Công ty đã giảm không đáng kể ở mức hơn 0,1% so với năm 2021. Do tài sản cố định giảm 4,1% so với cùng kỳ 2021, tương đương 3.218 triệu đồng trong khi đó, chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 4.392,75 triệu đồng, chi phí này dùng sử dụng cho dự án xây dựng tòa nhà tại 168 Hoàng Văn Thụ, TP.HCM.

CƠ CẤU TÀI SẢN



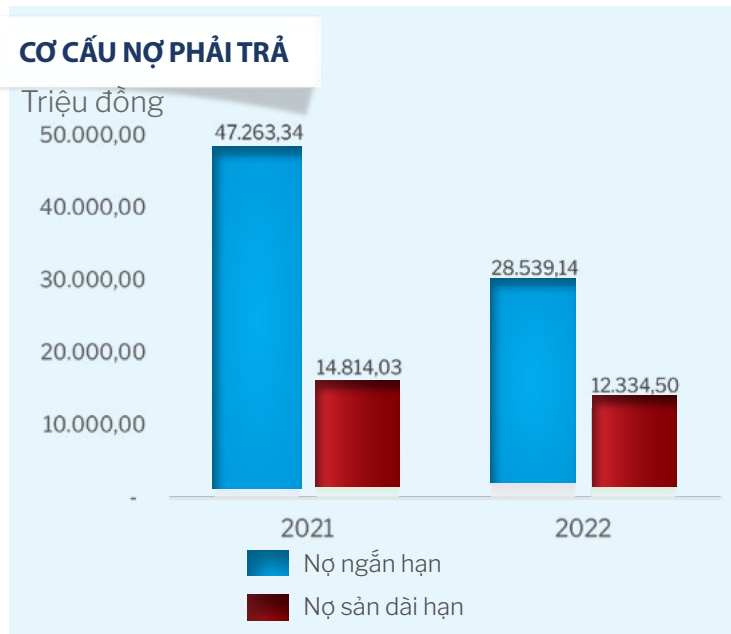
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng, giảm	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Nợ ngắn hạn	47.263,34	28.539,14	-39,62%	76,14%	69,82%
Nợ dài hạn	14.814,03	12.334,50	-16,74%	23,86%	30,18%
Tổng nợ phải trả	62.077,37	40.873,64	-34,16%	100%	100%

Tổng nợ phải trả của Công ty đạt mức 40.873,64 triệu đồng, giảm 34,16% so với năm 2021. Trong đó, nợ ngắn hạn chiếm hơn 69,82% và nợ dài hạn chiếm 30,18%. Nợ ngắn hạn đã sụt giảm mạnh do chỉ tiêu vay ngắn hạn của Công ty đã giảm hơn 68,2% so với cùng kỳ năm 2021. Nguyên nhân chính Công ty tập trung bán hàng tồn kho đông lạnh và trả nợ vay ngắn hạn, trong năm không phát sinh nhập hàng, thu hẹp kinh doanh lĩnh vực xuất nhập khẩu. Có thể thấy Công ty kiểm soát vốn vay sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh, hạn chế rủi ro tài chính ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

VỀ NHÂN SỰ

Đã tiến hành điều chuyển nhân sự để đảm bảo phục vụ kịp thời công việc của các đơn vị.

Công tác tuyển dụng, đào tạo, tái đào tạo luôn được chú trọng; điều kiện môi trường làm việc của người lao động luôn được đảm bảo; công tác an toàn vệ sinh lao động luôn được kiểm tra định kỳ.

Công ty chấp hành thực hiện đầy đủ các chính sách, chế độ theo đúng quy định pháp luật đối với người lao động.



- Tập trung thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh có hiệu quả tại các đơn vị.
- Đẩy mạnh các chương trình marketing nhằm thu hút khách hàng mới tiềm năng sử dụng dịch vụ ăn uống, tổ chức hội nghị / tiệc cưới và tiếp tục duy trì liên hệ với các khách hàng cũ thân thiết.
- Quản lý chặt chẽ về tài chính, kiểm soát dòng tiền, tăng cường kiểm soát nội bộ.
- Nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin, triển khai phần mềm quản lý để hỗ trợ việc lưu trữ thông tin và báo cáo.
- Tiếp tục tái cấu trúc kiện toàn bộ máy tổ chức quản lý, điều hành, rà soát nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng cường công tác đào tạo, tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực có trình độ, kinh nghiệm đồng thời nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ công nhân viên để đáp ứng yêu cầu phát triển của đơn vị.
- Nâng cao công tác quản lý, quản trị tại đơn vị, đặc biệt triệt để thực hành tiết kiệm, quản lý và kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào, chi phí hao hụt hàng hóa trong các hoạt động kinh doanh.
- Cùng cố, cải tạo, bổ sung các hồ sơ, giấy phép phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải và an toàn vệ sinh thực phẩm trong hoạt động kinh doanh; Tiếp tục rà soát, khắc phục, hoàn thiện các thủ tục để xin giấy phép phòng chống cháy nổ, xử lý nước thải và an toàn vệ sinh thực phẩm đối với các cơ sở, mặt bằng kinh doanh của Công ty.
- Tổ chức rà soát hoàn thiện giấy tờ pháp lý đối với các tài sản là bất động sản của Công ty như 124 Phan Đăng Lưu, 123 Hồng Hà,...
- Triển khai các thủ tục để thực hiện Dự án tại Khu đất số 168 Hoàng Văn Thụ.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

- Tập trung thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh có hiệu quả tại các đơn vị.
- Đẩy mạnh các chương trình marketing nhằm thu hút khách hàng mới tiềm năng sử dụng dịch vụ ăn uống, tổ chức hội nghị / tiệc cưới và tiếp tục duy trì liên hệ với các khách hàng cũ thân thiết.
- Quản lý chặt chẽ về tài chính, kiểm soát dòng tiền, tăng cường kiểm soát nội bộ.
- Nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin, triển khai phần mềm quản lý để hỗ trợ việc lưu trữ thông tin và báo cáo.
- Tiếp tục tái cấu trúc kiện toàn bộ máy tổ chức quản lý, điều hành, rà soát nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng cường công tác đào tạo, tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực có trình độ, kinh nghiệm đồng thời nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ công nhân viên để đáp ứng yêu cầu phát triển của đơn vị.
- Nâng cao công tác quản lý, quản trị tại đơn vị, đặc biệt triệt để thực hành tiết kiệm, quản lý và kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào, chi phí hao hụt hàng hóa trong các hoạt động kinh doanh.
- Củng cố, cải tạo, bổ sung các hồ sơ, giấy phép phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải và an toàn vệ sinh thực phẩm trong hoạt động kinh doanh; Tiếp tục rà soát, khắc phục, hoàn thiện các thủ tục để xin giấy phép phòng chống cháy nổ, xử lý nước thải và an toàn vệ sinh thực phẩm đối với các cơ sở, mặt bằng kinh doanh của Công ty.
- Tổ chức rà soát hoàn thiện giấy tờ pháp lý đối với các tài sản là bất động sản của Công ty như 124 Phan Đăng Lưu, 123 Hồng Hà,...
- Triển khai các thủ tục để thực hiện Dự án tại Khu đất số 168 Hoàng Văn Thụ.
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023:



Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2023
Doanh thu	112.348
+ Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	65.400
+ Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận	17.907
+ Tòa nhà Phú Nhuận Plaza	15.604
+ Cửa hàng bán lẻ	3.198
+ Kinh doanh xuất nhập khẩu	-
+ Văn phòng Công ty và cho thuê mặt bằng	10.239
+ Dự án 168 Hoàng Văn Thụ	-
Lợi nhuận trước thuế	24.660
+ Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	15.512
+ Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận	3.219
+ Tòa nhà Phú Nhuận Plaza	5.146
+ Cửa hàng bán lẻ	58
+ Kinh doanh xuất nhập khẩu	(223)
+ Văn phòng Công ty và cho thuê mặt bằng	2.391
+ Dự án 168 Hoàng Văn Thụ	(1.442)

LĨNH VỰC KINH DOANH DỊCH VỤ ĂN UỐNG VÀ NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI

NHÀ HÀNG HOA VIÊN TRI KỶ

Năm 2023 tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, khách hàng chủ yếu của Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ là các chủ doanh nghiệp, doanh nghiệp, cơ quan ban ngành nhà nước. Tình hình chung các doanh nghiệp kinh doanh không thuận lợi nên sẽ tiết giảm chi phí tiếp khách, hội nghị hoặc giảm kinh phí cho các hoạt động nội bộ (nếu có). Các cơ quan ban ngành nhà nước do tình hình kiểm soát chặt chẽ về vận hành, chi phí nên cũng sẽ có xu hướng hạn chế tiếp khách.

Bên cạnh đó, cơ sở vật chất của nhà hàng đã xuống cấp nên cần bảo trì, thay mới, nâng cấp những hạng mục đã lỗi thời, lạc hậu. Cụ thể như: cải tạo hệ thống xử lý nước thải; sơn sửa lại tường và cửa phòng Vip toàn nhà hàng; sửa chữa V89,68,77, Hoa Đăng; thay mới âm thanh, ánh sáng và sân khấu sảnh lầu ..., để đáp ứng nhu cầu khách hàng và sự cạnh tranh gay gắt trong ngành dịch vụ.

Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2023 của Nhà hàng như sau:

- Nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị, chỉnh trang cảnh quan, sảnh tiệc, nghi thức lễ để thu hút khách hàng đặt tiệc.
- Tập trung thực hiện chương trình, giải pháp bán hàng, quảng cáo, tiếp thị nhằm tìm kiếm thêm khách hàng mới.



- Phối hợp với các đối tác trong ngành dịch vụ tiệc cưới như dịch vụ quay phim chụp hình, cho thuê váy cưới để quảng bá và hợp tác kinh doanh.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, món ăn, bổ sung thêm thực đơn mới để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- Bổ sung thêm nhân sự cho bộ phận kỹ thuật và bán hàng, để kịp thời đáp ứng nhu cầu công việc.
- Duy trì và đảm bảo công tác vệ sinh, phòng chống cháy nổ, bổ sung giấy phép an toàn vệ sinh thực phẩm.

Do đó, năm 2023 định hướng hoạt động kinh doanh của Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ như sau:

- Tăng cường các chương trình khuyến mãi nhằm duy trì đơn đặt tiệc từ khách hàng cũ thân thiết;
- Đẩy mạnh các chương trình marketing nhằm thu hút khách hàng mới tiềm năng; Nghiên cứu làm mới menu, phối hợp với bộ phận bếp chế biến thêm nhiều món mới, đa dạng phong phú menu Nhà hàng, đáp ứng tốt hơn nhu cầu khách hàng; Tăng cường đào tạo cho đội ngũ nhân viên nhằm nâng cao chất lượng phục vụ;
- Tùy tình hình thực tế hoạt động Nhà hàng bổ sung thêm nhân sự để đáp ứng kịp thời nhu cầu công việc;

- Bảo trì, nâng cấp cơ sở vật chất của Nhà hàng, thay mới hệ thống âm thanh, ánh sáng và sân khấu sảnh lầu;

- Đảm bảo công tác phòng chống cháy nổ, xử lý nước thải và an toàn vệ sinh thực phẩm;
- Tìm kiếm các nhà cung cấp để tối ưu hóa giá đầu vào, chất lượng hàng hóa và đảm bảo thời gian công nợ tốt nhất.

NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI - HỘI NGHỊ PHÚ NHUẬN



- Như đã phân tích ở trên, tình hình kinh tế năm 2023 tồn tại nhiều thách thức, khó khăn, do đó đa số hợp đồng tiệc đặt số lượng bàn ít, ảnh hưởng lớn đến doanh thu, lợi nhuận của Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận.
- Mặt bằng của nhà hàng có sự hạn chế về diện tích, không có bãi giữ xe ô tô, không đủ chỗ giữ xe máy cho khách. Sảnh tiệc nhỏ, bị chắn cột, nhiều khách hàng đòi hỏi yêu tố thẩm mỹ cao, cùng với sự cạnh tranh gay gắt trong ngành dịch vụ.
- Cơ sở vật chất của nhà hàng đã xuống cấp sau nhiều năm hoạt động nên cần bảo trì, thay mới, nâng cấp những hạng mục lỗi thời, lạc hậu. Cụ thể như: sơn lại

tường ngoài trời, trong nhà; thay màn hình sân khấu trong nhà; thay đường ống hệ thống hút khói bếp; bảo trì màn hình quảng cáo mặt tiền; thay mới backdrop chụp hình, khăn trải bàn, thảm trải sân...

- Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2023 của Nhà hàng như sau:
- Nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị, chỉnh trang cảnh quan, sảnh tiệc, nghi thức lễ để thu hút khách hàng đặt tiệc.
- Tập trung thực hiện chương trình, giải pháp bán hàng, quảng cáo, tiếp thị nhằm tìm kiếm thêm khách hàng mới.
- Phối hợp với các đối tác trong ngành dịch vụ tiệc cưới như dịch vụ quay phim chụp hình, cho thuê váy cưới để quảng bá và hợp tác kinh doanh.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, món ăn, bổ sung thêm thực đơn mới để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- Bổ sung thêm nhân sự cho bộ phận kỹ thuật và bán hàng, để kịp thời đáp ứng nhu cầu công việc.
- Duy trì và đảm bảo công tác vệ sinh, phòng chống cháy nổ, bổ sung giấy phép an toàn vệ sinh thực phẩm.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ MẶT BẰNG

- Rà soát lại giá thuê các mặt bằng so với thị trường trong cùng khu vực để tối ưu hóa giá cho thuê.
- Tiếp tục duy trì tốt các mối quan hệ với khách hàng thân thiết, nâng cao công tác quản lý và tiết giảm chi phí.
- Rà soát lại các đơn vị thuê về hiện trạng sử dụng, vấn đề phòng cháy chữa cháy và bảo hiểm tài sản.

LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ VĂN PHÒNG TÒA NHÀ PHÚ NHUẬN PLAZA



Cuối năm 2022, Tòa nhà Phú Nhuận Plaza bị đình chỉ hoạt động các tầng 2, 3, 4, 5, 6, 7, và sân thượng do thay đổi công năng nhưng chưa xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy.

Hiện tại, Ban điều hành đang làm việc với đơn vị tư vấn Công ty M&T để nộp hồ sơ xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và sửa chữa, cải tạo theo đúng quy định về PCCC, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan chức năng.

Định hướng hoạt động năm 2023 mảng cho thuê văn phòng Tòa nhà Phú Nhuận Plaza như sau:

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và giấy phép xử lý nước thải;
- Khảo sát giá cho thuê văn phòng trên thị trường và giá dịch vụ kèm theo.
- Tiến hành tách riêng giá dịch vụ và giá cho thuê; tăng phí gửi xe, điện, nước theo đúng khung giờ khách thuê sử dụng để tối ưu hiệu quả kinh doanh.
- Tăng cường công tác đào tạo nhân sự, nâng cao trình độ quản lý và tối ưu hiệu quả công việc của các nhân sự.
- Tiến hành kiểm tra hiện trạng tòa nhà để có kế hoạch duy tu, cải tạo phù hợp với hoạt động kinh doanh và đáp ứng tốt theo nhu cầu thị trường.



VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

- Tiếp tục triển khai thực hiện dự án tại số 168 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.
- Tiếp tục theo dõi việc sửa chữa nhỏ cho các mặt bằng, đơn vị cơ sở của Công ty khi có yêu cầu.

VỀ VẤN ĐỀ NHÂN SỰ

- Tiếp tục chăm lo tốt chính sách cho người lao động về chế độ lương, thưởng và các chế độ khác, đảm bảo theo quy định pháp luật và phù hợp với thực tế tình hình của Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện công tác quản trị nhân sự, cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự cho phù hợp với chuyên môn công việc của từng cá nhân; bố trí, sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực hiện có đáp ứng tốt mục tiêu phát triển của Công ty. Tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển nguồn nhân lực, tạo mọi điều kiện để phát triển bằng việc tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động; đảm bảo yếu tố vững về tư tưởng của từng người lao động và tinh thần đoàn kết nội bộ trong công việc.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN (NẾU CÓ): Không có

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Công ty đánh giá vấn đề ô nhiễm môi trường là một vấn đề quan trọng đối với sự phát triển của công ty. Do đó, công ty đang tăng cường nhận thức của CBCNV về việc tiết kiệm năng lượng và giữ gìn vệ sinh chung để giảm thiểu sự nóng lên của Trái Đất.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty nhận thức rằng người lao động là nhân tố quan trọng cho sự phát triển bền vững của công ty. Ban lãnh đạo luôn chú trọng đến đời sống vật chất và tinh thần của toàn bộ nhân viên. Trong năm 2022, công ty sẽ xây dựng mức lương cho nhân sự quản lý và cán bộ công nhân viên theo cơ chế công bằng, phù hợp và xứng đáng với công sức được đánh giá theo từng chỉ tiêu cụ thể. Mức lương này đã được tăng đáng kể so với năm trước, nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của đội ngũ lao động.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty không chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh mà còn thực hiện tốt trách nhiệm đối với cộng đồng và môi trường xung quanh. Công ty thường xuyên tham gia các hoạt động xã hội và thiện nguyện mang lại lợi ích cho cộng đồng và đồng thời giúp xây dựng mối quan hệ tốt với khách hàng và người tiêu dùng.

Việc đóng góp cho các hoạt động xã hội đã tạo ra sự tương tác tích cực với cộng đồng địa phương. Trong năm 2022, Công ty tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội như chương trình đi bộ gây quỹ xã hội quận Phú Nhuận, các hoạt động đoàn thể nhằm giúp đỡ các đối tượng khó khăn trong xã hội bằng những việc làm ý nghĩa, từ đó giúp xây dựng hình ảnh Công ty tốt hơn.





4 BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Ngoài mục tiêu tăng trưởng kinh tế, việc đảm bảo cân đối lợi ích giữa doanh nghiệp và trách nhiệm đối với cổ đông, nhân viên, môi trường, cộng đồng và xã hội cũng được đặt lên hàng đầu. Hội đồng quản trị đã phối hợp tốt với Ban kiểm soát để đánh giá và phân tích các rủi ro, cũng như phòng ngừa trong quá trình điều hành.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành tập trung vào hoạt động để đáp ứng các chỉ tiêu được giao bởi Đại hội đồng cổ đông, đồng thời đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư.

Ngoài ra, Công ty đã thực hiện một loạt các biện pháp để bảo vệ môi trường trong quá trình sản xuất và kinh doanh. Các biện pháp này bao gồm sử dụng nguồn năng lượng tái tạo, giảm thiểu lượng chất thải sinh ra, tối ưu hóa quá trình sản xuất để giảm khí thải và đảm bảo an toàn cho môi trường.

Mặc dù đã có những cải tiến đáng kể trong việc bảo vệ môi trường, tuy nhiên công ty vẫn nhận ra rằng còn nhiều điểm cần được cải thiện và phát triển. Do đó, công ty liên tục tham gia vào các hoạt động bảo vệ môi trường và đóng góp cho xã hội, nhằm nâng cao ý thức của cộng đồng về tầm quan trọng của bảo vệ môi trường.

Đồng thời, công ty cũng đang nghiên cứu và áp dụng các công nghệ mới, cải tiến các quy trình sản xuất và quản lý, nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường. Công ty đặt sự bảo vệ môi trường là một trong những mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của mình và cam kết tiếp tục cải thiện và đóng góp cho môi trường và xã hội.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc được thực hiện thường xuyên thông qua các cuộc họp giao ban hàng tuần, hàng tháng, quý, 6 tháng, năm tại Công ty; HĐQT luôn theo dõi chặt chẽ biến động thị trường, trong việc triển khai thực hiện kế hoạch, chiến lược kinh doanh đã đề ra.

Các thành viên HĐQT luôn bám sát từng mảng hoạt động được phân công và luôn được báo cáo thường xuyên các vấn đề của Công ty để cùng có biện pháp xử lý, định hướng và hỗ trợ

Ban Tổng Giám đốc tìm ra hướng giải quyết phù hợp.

Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc quản trị tài chính, công tác kế toán tài chính của Công ty.

Công tác công bố thông tin luôn được quan tâm, các thông tin liên quan đều được công bố một cách đầy đủ, chính xác và kịp thời về tình hình hoạt động kinh doanh theo đúng quy định của Pháp luật, tuân thủ theo nguyên tắc công khai minh bạch và không có khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến cổ đông.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Định hướng đầu tư kinh doanh trong thời gian tới, Hội đồng quản trị xin đề ra kế hoạch kinh doanh trong năm 2023 như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu đồng	112.348
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	24.660

Để hoàn thành kế hoạch kinh doanh, Công ty đang tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển thị trường, nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh quảng cáo và ưu đãi đối với khách hàng thân thiết. Đồng thời, Công ty đang xây dựng một chiến lược marketing khoa học để phù hợp với ngành dịch vụ kinh doanh và đưa ra chính sách giá thành hấp dẫn để phù hợp với từng loại thị trường.

Ngoài ra, Công ty đang tiếp tục phát triển các sản phẩm mới và khác biệt để tạo ra lợi thế cạnh

tranh so với các đối thủ cùng cấp. Công ty tập trung vào việc khác biệt hóa sản phẩm về chất lượng, hình thức trình bày, dịch vụ bổ sung, cơ sở vật chất cung cấp dịch vụ và văn hóa của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đang áp dụng các giải pháp để kích thích gia tăng năng suất lao động, phát huy sáng kiến cải tiến chất lượng sản phẩm dịch vụ và nâng cao tay nghề người lao động. Công ty cũng đang áp dụng công nghệ thông tin vào công tác quản trị để đảm bảo bộ máy tinh gọn, nhẹ và đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ.

NHÀ HÀNG TIỆC CƯỚI HỘI NGHỊ
PHÚ NHUẬN

www.tietycui-phunhuan.com.vn

PNCo

5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN KIỂM SOÁT

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Đại diện cho Cty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải 1.746.900 cổ phiếu	19,41%
2	Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	98.785	1.09%
3	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	Đại diện cho Cty CP Đầu tư Vina 709.017 cổ phiếu	7,88%
4	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
5	Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên HĐQT	1.000 cổ phiếu	0,01%

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ: Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ vào quyền hạn và nhiệm vụ được giao trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã triển khai thực hiện các nhiệm vụ như sau:

- Việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc được thực hiện thường xuyên thông qua các cuộc họp giao ban hàng tuần, hàng tháng, quý, 6 tháng, năm tại Công ty; HĐQT luôn theo dõi chặt chẽ biến động thị trường, trong việc triển khai thực hiện kế hoạch, chiến lược kinh doanh đã đề ra.

- Các thành viên HĐQT luôn bám sát từng mảng hoạt động được phân công và luôn được báo cáo thường xuyên các vấn đề của Công ty để cùng có biện pháp xử lý, định hướng và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc tìm ra hướng giải quyết phù hợp.
- Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc quản trị tài chính, công tác kế toán tài chính của Công ty.

- Công tác công bố thông tin luôn được quan tâm, các thông tin liên quan đều được công bố một cách đầy đủ, chính xác và kịp thời về tình hình hoạt động kinh doanh theo đúng

quy định của Pháp luật, tuân thủ theo nguyên tắc công khai minh bạch và không có khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến cổ đông.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	04/04	100%	-
2	Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	04/04	100%	-
3	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	04/04	100%	-
4	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	03/04	75%	Lý do cá nhân
5	Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên HĐQT	04/04	100%	-

Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT-2022	02/03/2022	Nghị quyết tổ chức ĐHĐCĐ năm 2022
2	02/NQ-HĐQT-2022	07/03/2022	Nghị quyết HĐQT Công ty
3	03/NQ-HĐQT-2022	21/03/2022	Nghị quyết HĐQT Công ty về việc vay vốn ngắn hạn tại Agribank
4	04/NQ-HĐQT-2022	23/05/2022	Nghị quyết HĐQT Công ty

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
5	05/NQ-HĐQT-2022	29/09/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Thống nhất thông qua báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kế hoạch kinh doanh 8 tháng đầu năm 2022 và kế hoạch kinh doanh 4 tháng cuối năm 2022. • Thống nhất thông qua báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh thương mại 8 tháng đầu năm 2022. • Thống nhất thông qua việc miễn nhiệm Thư ký Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty. • Thống nhất thông qua việc đề cử và bổ nhiệm Thư ký Hội đồng quản trị mới của Công ty. • Thống nhất thông qua kế hoạch tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022. • Thống nhất thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường.
6	06/NQ-HĐQT-2022	23/11/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Thống nhất thông qua việc sửa đổi, bổ sung các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022. • Thống nhất thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022
7	07/NQ-HĐQT-2022	30/11/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022. • Thông qua tình hình triển khai dự án 168 Hoàng Văn Thụ. • Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc hiện tại của Công ty kể từ ngày 01/01/2023. • Thông qua việc giới thiệu và bổ nhiệm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc mới của Công ty. Thời gian bổ nhiệm từ ngày 01/01/2023.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
8	08/NQ-HĐQT-2022	21/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Thống nhất thông qua việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty ký kết hợp đồng dịch vụ kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022. • Thống nhất thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.
9	09/NQ-HĐQT-2022	26/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết HĐQT Công ty về việc chi tiền lương tháng 13 năm 2022.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP: Không có

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY: Không có



BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng BKS	Đại diện cho Tổng Công ty Bến Thành TNHH - MTV 2.754.000 cổ phiếu	30,60%
2	Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	0	0%
3	Ông Nguyễn Hữu Toàn (*)	Thành viên BKS	0	0%
4	Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên BKS	0	0%

(*) Thành viên ban kiểm soát đã miễn nhiệm

Danh sách thay đổi thành viên BKS trong năm:

STT	Thành viên	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS
1	Ông Nguyễn Hữu Toàn	Miễn nhiệm ngày 30/11/2022
2	Bà Nguyễn Kim Hậu	Bổ nhiệm ngày 30/11/2022

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Giám sát, tham dự các cuộc họp HĐQT của Công ty, việc tuân thủ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường và pháp luật trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT và Ban điều hành, kiểm tra định kỳ các báo cáo tài chính quý, 6 tháng, năm của Công ty.

- Tư vấn trong việc lựa chọn Công ty kiểm toán. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác: Tham gia thảo luận, góp ý kiến những vấn đề còn khó khăn, vướng mắc của Công ty.

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp	
1	Nguyễn Thị Kim Thoa		3	100%	100%	-
2	Nguyễn Thị Thái Nhi		3	100%	100%	-
3	Nguyễn Hữu Toàn		3	100%	100%	Thôi tham gia BKS từ ngày 30/11/2022
4	Nguyễn Kim Hậu		0	0%	0%	Tham gia BKS từ ngày 30/11/2022

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm 2023

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	153.000.000
2	Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	669.600.000
3	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	105.600.000
4	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	515.600.000
5	Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên HĐQT	105.600.000
6	Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng	410.000.000

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Thù lao của Ban kiểm soát

ĐVT: Đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng
1	Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng BKS	96.600.000
2	Bà Nguyễn Hoài Phương	Trưởng BKS (miễn nhiệm 22/04/2022)	9.000.000
3	Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	75.000.000
4	Ông Nguyễn Hữu Toàn	Thành viên BKS (miễn nhiệm 04/10/2022)	46.000.000
5	Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên BKS (bổ nhiệm 30/11/2022)	5.000.000

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ: Không có

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	Tổ chức có liên quan	Giấy CNĐKDN: 0301151147 Sở KH - ĐT TP.HCM Cấp ngày 18/08/2010	Số 27 Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	654.085.491 VNĐ
2	CTCP Đầu tư New Asia	Tổ chức có liên quan	Giấy CNĐKDN: 0305253809 tại Sở KH và ĐT TP.HCM Cấp ngày 05/10/2007	Tầng 3, Tòa nhà WMC, số 102 A-B-C, Công Quỳnh, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	57.694.799 VNĐ
3	CTCP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	Công ty thành viên của Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV	Giấy CNĐKDN: 0300849605 Sở KH - ĐT TP.HCM Cấp ngày 23/09/2004	73 Nguyễn Thái Bình, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	6.579.932 VNĐ



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty luôn tập trung vào việc xây dựng một cơ cấu quản trị hiệu quả và minh bạch, đồng thời hoàn thiện hệ thống quy chế và quy định nội bộ để tăng cường công tác quản trị nội bộ và phục vụ cho công tác quản lý và điều hành của công ty. Công ty luôn tuân thủ đúng pháp luật và quy trình công bố thông tin để đảm bảo công bố kịp thời các thông tin định kỳ hoặc bất thường theo đúng quy định. Hơn nữa, công ty đã hoàn thiện các quy chế và quy định mới để tạo cơ sở cho hoạt động thường xuyên của toàn công ty

Ngoài ra, Công ty cũng tăng cường công tác quản lý, kiểm tra và giám sát hoạt động của mình để theo đuổi các mục tiêu vì lợi ích của công ty, cổ đông và các bên liên quan. Để nâng cao kiến thức quản trị cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, công ty đã cử các cán bộ đi đào tạo theo thông báo của UBCKNN, Sở giao dịch chứng khoán, các cơ quan liên quan và các lớp học quản trị công ty. Nhờ đó, công ty có thể nâng cao hiệu quả kinh doanh, tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn, giảm chi phí vốn và tạo dựng lòng tin đối với cổ đông và nhà đầu tư.



6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2022

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		43.310.062.863	44.140.256.439
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	30.231.095.035	20.953.798.291
1. Tiền	111		10.231.095.035	20.953.798.291
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.070.777.739	6.949.501.601
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)
III. Hàng tồn kho	140		1.924.030.709	12.487.648.122
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.924.030.709	12.487.648.122
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.084.159.380	3.749.308.425
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		82.724.680.892	82.819.463.789
I. Tài sản cố định	220		75.290.579.376	78.508.683.459
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	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)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.8	1.377.209.365	1.552.194.529
Nguyên giá	231		5.891.437.957	5.891.437.957
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.514.228.592)	(4.339.243.428)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.392.754.545	880.254.545
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	4.392.754.545	880.254.545
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.664.137.606	1.878.331.256
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.088.847.244	1.303.040.894
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		575.290.362	575.290.362
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		126.034.743.755	126.959.720.228

(Xem tiếp trang sau)

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		40.873.638.301	62.077.372.451
I. Nợ ngắn hạn	310		28.539.143.566	47.263.342.916
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
II. Nợ dài hạn	330		12.334.494.735	14.814.029.535
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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		85.161.105.454	64.882.347.777
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15.1	85.117.610.454	64.838.852.777
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		17.450.553.509	17.450.553.509
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.15.5	7.206.775.834	7.206.775.834
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.15.5	21.033.533	204.006.065
4. 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
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(3.824.981.704)	(3.797.869.083)
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		43.495.000	43.495.000
1. Nguồn kinh phí	431		43.495.000	43.495.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		126.034.743.755	126.959.720.228



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

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 Quyên
Người lập

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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.811.730.209	8.794.771.524
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	4.136.881.247	4.227.706.219
Các khoản dự phòng	03		(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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		25.283.771.085	4.841.838.446
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37.156.824.926	(3.681.856.216)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.810.292.000)	(140.250.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		46.296.296	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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.480.737.601)	17.118.051.495

(Xem tiếp trang sau)

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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	40.813.962.181	72.483.771.450
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(66.213.971.644)	(78.049.711.841)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.400.009.463)	(5.565.940.391)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50		9.276.077.862	7.870.254.888
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)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	4.1	30.231.095.035	20.953.798.291



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

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
Cộng		90.000.000.000	100,0	90.000.000.000	100,0

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

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.

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 Kỷ	Số 123 Hồng Hà, Phường 09, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Phú Nhuận Plaza	Số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Cửa hàng thực phẩm nhập khẩu PNCOFOODS	12-14 Cao Thắng, Phường 17, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Hàng nông sản xuất khẩu: 0%;
- Nước sinh hoạt, bán lẻ thịt đông lạnh: 5%;
- Hàng hóa bán trong nước: 10%;
- Các dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, 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 hóa, 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.

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	-
Cộng	30.231.095.035	20.953.798.291

(*) 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)

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
Cộng	6.464.518.110	9.673.661.292

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
Cộng	82.404.767.817	83.568.761.482

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	-
Cộng	2.878.004.585	-	2.569.864.064	-

(Xem tiếp trang sau)

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	
	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

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

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

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc	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	Trên 3 năm	15.308.853.627	Trên 3 năm
Cộng	87.230.812.958		91.417.085.422	2.554.300.185

(Xem tiếp trang sau)

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	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	229.252.490	-	179.893.998	-
Thành phẩm	84.791	-	574.301	-
Hàng hóa	1.694.693.428	-	12.307.179.823	-
Cộng	1.924.030.709	-	12.487.648.122	-

(Xem tiếp trang sau)

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
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)
Tại ngày 31/12/2022	89.282.735.436	20.374.782.486	1.015.145.455	5.302.204.632	115.974.868.009
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	20.827.979.981	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)
Tại ngày 31/12/2022	23.136.018.557	11.459.725.756	1.015.145.455	5.073.398.865	40.684.288.633
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	68.454.755.455	9.493.833.954	-	560.094.050	78.508.683.459
Tại ngày 31/12/2022	66.146.716.879	8.915.056.730	-	228.805.767	75.290.579.376

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 64.630.905.473 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.14.

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

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	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	5.891.437.957	-	-	5.891.437.957
Giá trị hao mòn lũy kế	(4.339.243.428)	(174.985.164)	-	(4.514.228.592)
Giá trị còn lại	1.552.194.529			1.377.209.365

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

(Xem tiếp trang sau)

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
Cộng	2.497.770.749	2.507.563.275

	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Thuế GTGT đầu ra				
Thuế xuất, nhập khẩu	-	670.132.935	9.411.147.933	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	705.928.186	-	35.924.571	318.421.384
Thuế thu nhập cá nhân	-	44.114.195	26.857.402	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	16.765.312	207.174.210	-
Các loại thuế khác	2.000.000	-	6.888.081.360	15.410.959
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	9.000.000	683.350.912
			93.600.170	-
Cộng	707.928.186	731.012.442	16.671.785.646	1.017.183.255

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
Cộng	4.215.048.888	3.528.106.455

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
Cộng	6.603.230.246	8.619.803.616
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.114.443.750	1.978.378.550

(Xem tiếp trang sau)

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

4.14. Vay và nợ thuế tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

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

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn là các khoản vay bằng VND, có thời hạn 01 năm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,5%/năm và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với lãi suất từ 6,8%/năm đến 9,4%/năm.

Các khoản vay ngân hàng dài hạn là các khoản vay bằng VND, có thời hạn 08 năm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với lãi suất từ 9%/năm đến 10%/năm.

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

- Tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 64.630.905.473 VND – Xem thêm 4.7;
- Bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 431.343.623 VND – Xem thêm mục 4.8.

27

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

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 có đồng không kiểm soát
			Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích có đồng không kiểm soát
			Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Cộng
Tại ngày 01/01/2021	90.000.000	17.450.554	7.206.776	(4.597.733)
Lãi trong năm trước	-	-	204.006	56.394.081
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	8.794.772
			(350.000)	(350.000)
Tại ngày 01/01/2022	90.000.000	17.450.554	7.206.776	(3.797.869)
Lãi trong năm nay	-	-	204.006	(27.113)
Trích quỹ hoạt động ban điều hành	-	-	-	20.811.730
Sử dụng quỹ	-	-	(182.973)	(350.000)
			(182.973)	(182.973)
Tại ngày 31/12/2022	90.000.000	17.450.554	7.206.776	(3.824.982)
			21.034	85.117.610
			(25.735.771)	

28

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
Cộng	90.000.000.000	90.000.000.000

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 phiếu 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
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) và lãi suy giảm trên cổ phiếu (DEPS)	2.315	849

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)
Tại ngày 31/12/2022	7.206.775.834	21.033.533

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

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

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	1.786,03	1.565,27
	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
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
Cộng	3.300.938.054	179.556.700

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	79.229.106.239	29.639.843.214
Doanh thu cho thuê mặt bằng	22.684.362.075	20.152.337.313
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	14.873.466.639	52.215.731.147
Doanh thu khác	1.819.604.946	999.514.662
Cộng	118.606.539.899	103.007.426.336
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	718.360.222	263.318.177

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	37.365.393.037	15.304.962.161
Giá vốn cho thuê mặt bằng	6.830.278.337	6.964.882.066
Giá vốn bán hàng hóa	14.435.458.463	49.590.077.340
Giá vốn khác	1.328.153.739	718.090.564
Cộng	59.959.283.576	72.578.012.131

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
Cộng	28.775.086.005	23.697.627.075

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
Cộng	8.435.512.295	(2.078.878.880)

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
Cộng	97.169.392.366	90.532.355.109

(Xem tiếp trang sau)

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

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

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

(Xem tiếp trang sau)

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	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu										
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	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

(Xem tiếp trang sau)

33

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)

	Bán hàng hóa		Dịch vụ nhà hàng		Cho thuê bãi, mặt bằng		Khác		Đơn vị tính: ngàn đồng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Kết quả hoạt động kinh doanh										
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									20.811.730	8.794.772
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									-	-
Lợi nhuận sau thuế									20.811.730	8.794.772

(Xem tiếp trang sau)

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
Cộng		231.600.000	84.000.000

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 hủy ngang theo các thời hạn:		
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	18.697.529.177	18.416.834.986
Trên 1 năm đến 5 năm	20.779.051.900	5.604.005.766
Cộng	39.476.581.077	24.020.840.752

(Xem tiếp trang sau)

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
Cộng	181.999.599.454	192.034.334.306

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)

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 Tập đoàn trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Thế Hiếu
Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Ngọc Liên Khương
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Bảo Quyên
Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

TP.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Hiếu