

Số: 15/CBTT-PNG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HÀ NỘI**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hà Nội

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**
  - Mã chứng khoán: PNG
  - Địa chỉ trụ sở chính: số 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
  - Điện thoại: (028) 3844 0816 - Fax:
  - Website: [www.pnco.vn](http://www.pnco.vn)
  - Loại thông tin công bố:  24 giờ  72 giờ  Bất thường  Theo yêu cầu  Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (*chi tiết như file đính kèm*).
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 07/4/2026 tại đường dẫn <https://www.pnco.vn/>


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.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.

**Tài liệu đính kèm:**

Báo cáo thường niên năm 2025  
của Công ty Cổ phần Thương  
mại Phú Nhuận.

**Người đại diện theo pháp luật**  
**Tổng Giám Đốc**  
  
**Trần Phước Thiện Hoàng**

Số: 37/2026/BCTN-PNG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO**  
**Thường niên năm 2025**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

**I. Thông tin chung:**

**1. Thông tin khái quát:**

1.1 Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**

1.2 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301428617 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11 tháng 06 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 05 tháng 09 năm 2025.

1.3 Vốn điều lệ: 90.000.000.000 đồng.

1.4 Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 90.000.000.000 đồng.

1.5 Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.6 Số điện thoại: 028 38440816

Số fax:

1.7 Website: www.pnco.vn

1.8 Mã cổ phiếu: PNG

**1.9 Quá trình hình thành và phát triển:**

- Năm 1992 : Thành lập Công ty Thương mại Phú Nhuận là tiền thân của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận, với hình thức sở hữu là doanh nghiệp Nhà nước.
- 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.
- 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.
- 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 ĐHCĐ thông qua.
- 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 ĐHCĐ 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.
- 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.
- 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.
- Tháng 04/2015 : 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 đồng lên 90 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh và tái cấu trúc vốn.
- Tháng 03/2016 : 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 05/4/2016 : Ngày giao dịch chính thức giao dịch mã chứng khoán PNG trên sàn UPCOM.
- Đến nay : Công ty tiếp tục phát triển mạnh mẽ cùng cố nội tại doanh nghiệp trong các lĩnh vực thương mại, dịch vụ - đầu tư, liên doanh liên kết, xây dựng PNC là doanh nghiệp mạnh, nguồn nhân lực chất lượng cao và hoàn thành các mục tiêu đề ra nhằm duy trì vị thế trên thị trường Việt Nam. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh tiến độ triển khai dự án công trình Tòa nhà Văn phòng - Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

### a) Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh thương mại, dịch vụ bất động sản, dịch vụ ăn uống.

### b) Địa bàn kinh doanh:

Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh.

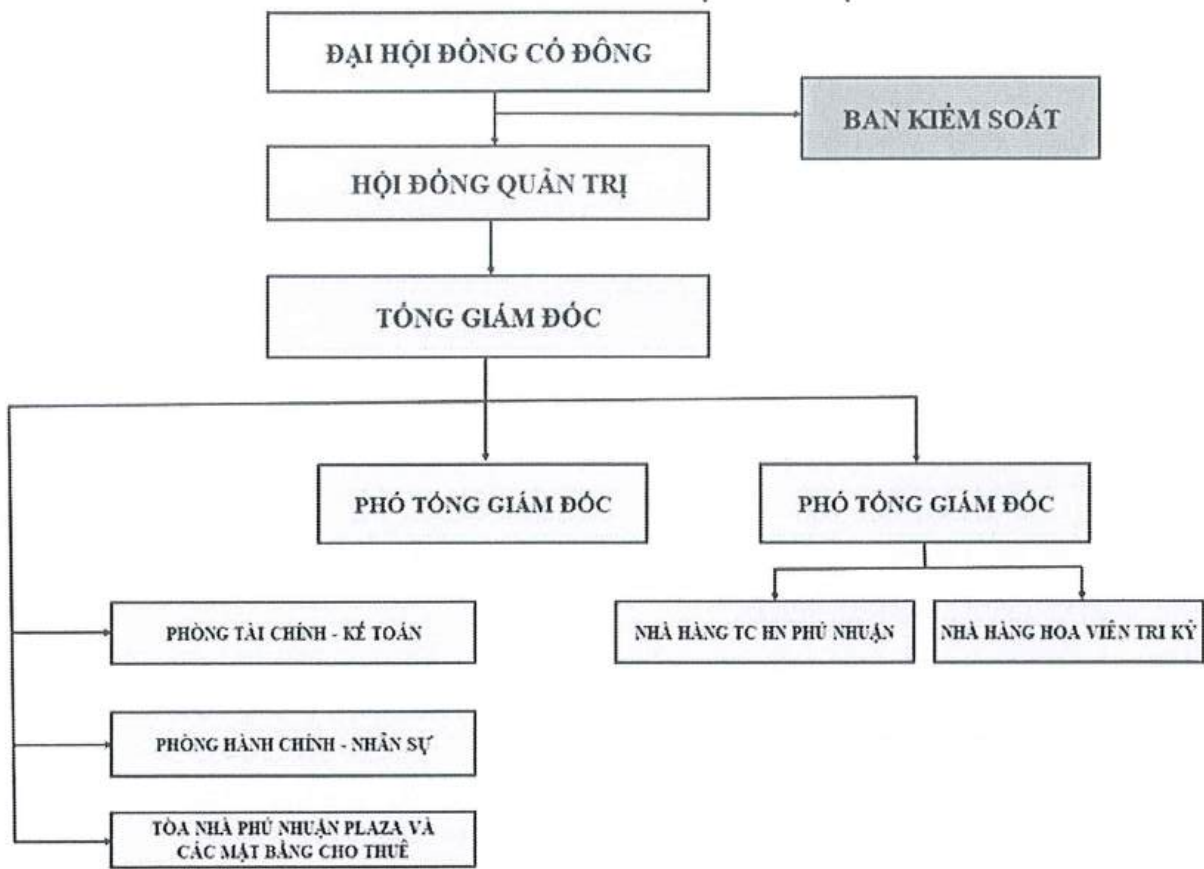
## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

### a) Mô hình quản trị

Công ty là công ty cổ phần tổ chức theo mô hình quản trị bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc.

b) Cơ cấu bộ máy quản lý



c) Các Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp	Tỷ lệ sở hữu của Công ty
<b>Công ty con:</b>					
1	Công ty Cổ phần Việt Mỹ	Lô 23 - Khu công nghiệp Sông Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.	Chế biến, bảo quản, thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản. Chế biến và đóng hộp rau quả, xuất khẩu rau quả.	4.400.000.000 đồng	55%
<b>Đơn vị trực thuộc:</b>					
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận - Nhà hàng	Địa chỉ: Số 124 Phan Đăng Lưu, Phường Đức Nhuận, Thành	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống.		

	Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận.	phố Hồ Chí Minh.			
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận - Nhà hàng Hoa Viên Tri Kỳ.	Địa chỉ: Số 123 Hồng Hà, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống.		
3	Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận Phú Nhuận Plaza	Địa chỉ: Số 82 Trần Huy Liệu, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê văn phòng.		
<b>Công ty liên kết:</b> Không có.					

#### 4. Định hướng phát triển:

##### a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Tập trung nâng cao chất lượng và đa dạng hóa các dịch vụ Nhà hàng và Nhà hàng tiệc cưới, nhằm đáp ứng nhu cầu và thị hiếu ngày càng cao của khách hàng, qua đó thúc đẩy sự phát triển bền vững của hoạt động kinh doanh dịch vụ Nhà hàng.
- Đẩy mạnh đầu tư, cải tiến và ứng dụng công nghệ hiện đại vào quy trình cung cấp dịch vụ, góp phần nâng cao năng suất lao động, tối ưu hóa hoạt động sản xuất và phục vụ.
- Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh an toàn, ổn định và hiệu quả; theo dõi, bám sát kế hoạch kinh doanh, đồng thời triển khai các giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra.
- Xây dựng và triển khai chiến lược marketing trên cơ sở xác định khách hàng mục tiêu, nghiên cứu nhu cầu thị trường và định hướng giải pháp phù hợp; từ đó ban hành các chính sách tiếp thị và hậu mãi hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh, củng cố quan hệ khách hàng và phát triển thương hiệu uy tín.
- Từng bước mở rộng thị trường hoạt động, đồng thời tăng cường xây dựng và quảng bá hình ảnh thương hiệu của Công ty trên thị trường.

##### b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh nhà hàng và dịch vụ; đồng thời tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng nhằm khai thác hiệu quả hoạt động kinh doanh cho thuê.
- Chú trọng đầu tư phát triển nguồn nhân lực với đội ngũ có trình độ chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm phù hợp; qua đó hỗ trợ hiệu quả cho hoạt động xây dựng thương hiệu và marketing, góp phần nâng cao mức độ nhận diện thương hiệu của Công ty trên thị trường.
- Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh an toàn thực phẩm; xây dựng phong cách phục vụ chuyên nghiệp nhằm thu hút, gia tăng trải nghiệm và duy trì sự gắn bó của khách hàng.
- Từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng, quản lý nhân sự, quản lý chi phí và quản lý rủi ro, nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và đảm bảo hoạt động của Công ty phát triển ổn định, bền vững.

- Chủ động tìm kiếm và hợp tác với các đối tác phù hợp để phát triển hiệu quả hoạt động cho thuê văn phòng.

**c) Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:**

Công ty xác định rằng sự phát triển bền vững không chỉ gắn với mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận và gia tăng giá trị cho cổ đông, mà còn phải song hành với trách nhiệm đối với xã hội, cộng đồng và môi trường. Bên cạnh việc tập trung phát triển hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chủ động tham gia và đóng góp vào các hoạt động xã hội, bảo vệ tài nguyên và môi trường, đồng thời chú trọng nâng cao trách nhiệm đối với cộng đồng. Trên cơ sở đó, Công ty định hướng triển khai các mục tiêu và chương trình cụ thể như sau:

- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội thông qua việc đóng góp vào các quỹ từ thiện, hỗ trợ các tổ chức thiện nguyện, tài trợ cho các chương trình giáo dục, y tế và các hoạt động bảo vệ môi trường.
- Triển khai các hoạt động bảo vệ môi trường như khuyến khích sử dụng năng lượng sạch, hỗ trợ các chương trình tái chế và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các tiêu chuẩn môi trường do Nhà nước ban hành, bao gồm việc thực hiện báo cáo quan trắc môi trường định kỳ theo quy định.
- Tăng cường đào tạo và nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, công nhân viên; đồng thời nâng cao nhận thức về chất lượng dịch vụ và an toàn vệ sinh thực phẩm trong toàn Công ty.
- Thực hiện các giải pháp giảm thiểu chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh thông qua việc sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường, phân loại và tái chế rác thải, đồng thời ưu tiên sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng.

**5. Các rủi ro:**

**a) Rủi ro kinh tế:**

- Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng nhất định từ các biến động của nền kinh tế trong nước và quốc tế. Những yếu tố như tình hình kinh tế toàn cầu, lạm phát, xu hướng thắt chặt chi tiêu của người tiêu dùng và sự biến động của thị trường du lịch có thể tác động đến nhu cầu sử dụng dịch vụ ăn uống, tiệc cưới và các dịch vụ liên quan.
- Bên cạnh đó, ngành du lịch và dịch vụ tại Việt Nam đang trong quá trình phát triển và chuyển đổi, tuy có tốc độ tăng trưởng tích cực nhưng vẫn tồn tại một số hạn chế như mức chi tiêu của du khách tăng chậm, sự liên kết giữa các đơn vị cung cấp dịch vụ du lịch còn chưa đồng bộ, cũng như mức độ đa dạng và khác biệt của sản phẩm dịch vụ chưa thực sự nổi bật. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ nhà hàng và du lịch.
- Nhằm giảm thiểu tác động của các rủi ro kinh tế, Công ty tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ, chủ động trong công tác phát triển thị trường và tăng cường hợp tác với các đối tác trong lĩnh vực du lịch – dịch vụ. Đồng thời, Công ty chú trọng nghiên cứu xu hướng tiêu dùng của khách hàng để không ngừng đổi mới sản phẩm dịch vụ, tạo sự khác biệt về không gian, thiết kế và phong cách phục vụ chuyên nghiệp, từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh và khẳng định vị thế của Công ty trên thị trường.

**b) Rủi ro pháp luật:**

- Là công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận phải tuân thủ đầy đủ các quy định của hệ thống pháp luật Việt Nam và

các chính sách quản lý liên quan, bao gồm Luật Doanh nghiệp Việt Nam, Luật Chứng khoán Việt Nam, Luật Thuế Việt Nam và các quy định về Luật Bảo vệ Môi trường Việt Nam. Bên cạnh đó, với lĩnh vực hoạt động chủ yếu là kinh doanh dịch vụ ăn uống, Công ty còn phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về Luật An toàn Thực phẩm Việt Nam nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ và an toàn cho khách hàng.

- Những thay đổi trong hệ thống pháp luật, chính sách quản lý nhà nước hoặc quy định chuyên ngành có thể ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, vận hành và chi phí tuân thủ của Công ty.
- Nhằm hạn chế và giảm thiểu các rủi ro pháp lý, Công ty thường xuyên theo dõi, cập nhật kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành; đồng thời chủ động rà soát, hoàn thiện các quy trình nội bộ, điều chỉnh điều lệ và quy chế quản trị khi cần thiết để đảm bảo hoạt động của Công ty luôn phù hợp với các quy định hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng bố trí nguồn lực và tăng cường công tác kiểm soát nội bộ nhằm đảm bảo việc tuân thủ pháp luật được thực hiện đầy đủ, kịp thời và hiệu quả.

#### **c) Rủi ro cạnh tranh:**

- Tại Việt Nam cũng như trên Thế giới, dịch vụ lưu trú và ăn uống giữ vai trò quan trọng trong chuỗi giá trị của ngành du lịch. Cùng với sự phát triển kinh tế – xã hội và mức sống ngày càng được nâng cao, nhu cầu của người dân và du khách đối với các dịch vụ ẩm thực và tổ chức sự kiện ngày càng gia tăng. Điều này dẫn đến sự gia tăng nhanh chóng về số lượng cũng như sự đa dạng của các cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng và khách sạn trên thị trường.
- Bên cạnh đó, ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống tại Việt Nam được đánh giá là có tiềm năng phát triển lớn, do đó thu hút ngày càng nhiều nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Sự tham gia của các chuỗi nhà hàng và khách sạn quốc tế với lợi thế về tiềm lực tài chính, quy mô hoạt động, kinh nghiệm quản lý và hệ thống tiêu chuẩn dịch vụ chuyên nghiệp đã làm gia tăng mức độ cạnh tranh trong ngành.
- Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp trong nước, bao gồm Công ty, có thể đối mặt với áp lực cạnh tranh về chất lượng dịch vụ, giá cả, thương hiệu và nguồn nhân lực.
- Nhằm giảm thiểu tác động của rủi ro cạnh tranh, Công ty chủ động nghiên cứu và phân tích thị trường, xác định rõ phân khúc khách hàng mục tiêu, từ đó phát triển các sản phẩm và dịch vụ phù hợp với nhu cầu và thị hiếu của khách hàng. Đồng thời, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng dịch vụ, tăng cường đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự, cải tiến quy trình vận hành nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu thông qua các kênh truyền thông phù hợp như website, các nền tảng trực tuyến và các chương trình chăm sóc, tri ân khách hàng, góp phần thu hút khách hàng mới, duy trì sự gắn bó của khách hàng hiện hữu và nâng cao uy tín thương hiệu của Công ty trên thị trường.

#### **d) Rủi ro nguồn nhân lực:**

- Nguồn nhân lực đóng vai trò quan trọng đối với hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ, đặc biệt là ngành Du lịch – Lưu trú – Ăn uống, nơi chất lượng dịch vụ phụ thuộc lớn vào trình độ chuyên môn, kỹ năng và thái độ phục vụ của đội ngũ nhân viên. Trong bối cảnh thị trường lao động ngành dịch vụ có sự cạnh tranh ngày càng cao, việc thu hút và duy trì nguồn nhân lực có chất lượng là một trong những thách thức đối với doanh nghiệp.
- Nhu cầu lao động trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú và ăn uống thường gia tăng vào các giai đoạn cao điểm, trong khi nguồn nhân lực có kinh nghiệm và tay nghề phù hợp còn hạn chế. Điều này có thể dẫn đến áp lực về tuyển dụng, đào tạo và duy trì nguồn nhân lực ổn định, đồng thời làm gia tăng chi phí nhân sự và ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả hoạt động cũng như chất lượng dịch vụ của Công ty.

- Bên cạnh đó, sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong cùng ngành nhằm thu hút và giữ chân nhân sự có năng lực có thể khiến doanh nghiệp phải tăng cường chính sách đãi ngộ, phúc lợi và các chương trình phát triển nghề nghiệp nhằm đảm bảo nguồn nhân lực ổn định và chất lượng.
- Nhằm giảm thiểu các rủi ro liên quan đến nguồn nhân lực, Công ty chú trọng xây dựng và triển khai các chính sách thu hút, phát triển và giữ chân nhân sự phù hợp. Đồng thời, Công ty tăng cường công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên, kết hợp với việc tối ưu hóa công tác quản lý nhân sự nhằm nâng cao hiệu suất làm việc. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng xây dựng môi trường làm việc tích cực, chuyên nghiệp và ổn định nhằm tạo động lực làm việc lâu dài cho người lao động và góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

**e) Rủi ro khác:**

- Bên cạnh các rủi ro nêu trên, hoạt động của Công ty còn có thể chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan và bất khả kháng như thiên tai (động đất, bão, lũ lụt, hạn hán), hỏa hoạn, dịch bệnh, biến động địa chính trị hoặc các sự kiện ngoài tầm kiểm soát khác. Những yếu tố này có thể gây ảnh hưởng đến tài sản, con người cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Nhằm hạn chế tác động của các rủi ro nêu trên, Công ty chủ động xây dựng các biện pháp phòng ngừa và phương án ứng phó phù hợp nhằm đảm bảo duy trì hoạt động ổn định trong các tình huống phát sinh. Đồng thời, Công ty thực hiện mua các loại bảo hiểm cần thiết cho tài sản và người lao động theo quy định nhằm giảm thiểu thiệt hại về tài chính và đảm bảo quyền lợi của Công ty, người lao động và các cổ đông.

**II. Tình hình hoạt động trong năm:**

**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

**1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:**

- Nhờ vào 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 2025, doanh thu thuần bán hàng của Công ty đạt 91.129 triệu đồng, đạt 96,71% so với cùng kỳ năm 2024, nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2025 tình hình kinh tế vẫn còn khó khăn chung, nhu cầu tiêu thụ mảng dịch vụ ăn uống xu hướng giảm, cạnh tranh khốc liệt từ các đối thủ cùng ngành.
- Lợi nhuận trước thuế đạt mức 29.273 triệu đồng, đạt 99,33% so với cùng kỳ năm 2024. Công ty quản trị tốt dòng chi phí vận hành, kiểm soát tốt chi phí nguyên vật liệu đầu vào và tăng trưởng lợi nhuận tài chính.

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Năm 2025/ Năm 2024
1	Tổng giá trị tài sản	145.201	171.844	118,35%
2	Doanh thu thuần bán hàng	94.234	91.129	96,71%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.545	39.521	138,45%
4	Lợi nhuận khác	926	72	7,81%
5	Lợi nhuận trước thuế	29.471	29.273	99,33%
6	Lợi nhuận sau thuế	23.555	23.423	99,44%

## 1.2 Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Lĩnh vực kinh doanh	Doanh thu
1	<b>Kinh doanh dịch vụ nhà hàng</b>	<b>63.960</b>
	Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ	55.397
	Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận	8.563
2	<b>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>27.169</b>
	Kinh doanh cho thuê mặt bằng	11.384
	Kinh doanh cho thuê văn phòng Tòa nhà Phú Nhuận Plaza	15.785
	<b>Tổng cộng</b>	<b>91.129</b>

### a) Kinh doanh dịch vụ nhà hàng:

#### i. 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, đội ngũ quản lý, nhân viên nhiệt tình, hiếu khách và thân thiện. 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, sảnh tiệc hàng tuần; nâng cấp, sửa chữa các phòng VIP để nâng cao chất lượng phục vụ.

#### ii. Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận:

Trong năm 2025 doanh thu, lợi nhuận của Nhà hàng chịu sự tác động sâu sắc từ suy giảm thị trường dịch vụ tiệc cưới. Tuy nhiên, 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 giữ được thương hiệu và hệ thống khách hàng thân thiết.

### b) Kinh doanh bất động sản:

- Tình hình kinh doanh cho thuê các mặt bằng của Công ty vẫn ổn định tỷ lệ lấp đầy.
- Mở rộng thêm diện tích cho thuê văn phòng, thi công chống thấm sơn nước Tòa nhà Phú Nhuận Plaza. Thực hiện hợp đồng cung ứng dịch vụ quản lý, chuyển giao quyền quản lý và vận hành tại Tòa nhà Phú Nhuận Plaza với Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex.

## 1.3 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	TH 2025	% TH 2025/ TH 2024	%TH 2025/ KH 2025
1	Doanh thu thuần	94.234	106.014	91.129	96,71%	85,96%

2	Lợi nhuận trước thuế	29.471	26.581	29.273	99,33%	110,13%
---	----------------------	--------	--------	--------	--------	---------

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1 Danh sách Ban điều hành:

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	246	0,0027%
3	Ông Trình Võ Anh Kiệt	Phụ trách Kế toán	0	0%

#### Lý lịch Ban điều hành:

#### a) Bà TRẦN PHƯỚC THIỆN HOÀNG - Tổng Giám đốc

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Doanh nghiệp
- Quá trình công tác:
  - 3/2021 – 6/2023 Giám đốc Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex.
  - 6/2023 – hiện tại Tổng Giám đốc 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: Không có
- 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.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

#### b) 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 - 3/2021 Phó Giám đốc Phòng HC-NS Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
  - 4/2021 - 12/2024 Giám đốc Phòng HC-NS Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
  - 01/2023 – 5/2025 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 0,0027% VDL.
- Cá nhân sở hữu: 246 cổ phần tương đương 0,0027% VDL.



- Đại diện sở hữu: 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.
- c) **Ông TRẦN VÕ ANH KIỆT – Phụ trách Kế toán**
- Quốc tịch: Việt Nam
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán
  - Quá trình công tác:
  - 07/2023 – 04/2024 Chuyên viên Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
  - 04/2024 – hiện tại Phụ trách Kế toán Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
  - Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phụ trách Kế toán.
  - Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
  - 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.

## 2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2025:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	09/06/2023	-
2	Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	01/01/2023	10/05/2025
3	Ông Trình Võ Anh Kiệt	Phụ trách Kế toán	24/04/2024	-

### a) Số lượng cán bộ, nhân viên của công ty:

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>		
1	Trên đại học	-	-
2	Đại học	13	25%
3	Cao đẳng	4	8%
4	Trung cấp	4	8%
5	Khác	30	59%
<b>B</b>	<b>Theo giới tính</b>		
1	Nam	21	41%
2	Nữ	30	59%

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>C</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>		
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	9	18%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	42	82%

**b) Thu nhập bình quân:**

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	91	72	59	52
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	10,4	10,5	10,6	11,5

**c) Chính sách nhân sự:**

**i. Về đào tạo:**

- Công ty xác định đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường. Hoạt động đào tạo không chỉ giúp nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Công ty, đồng thời tăng khả năng thích ứng trước những thay đổi của môi trường kinh doanh.
- Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng và triển khai kế hoạch đào tạo phù hợp với từng vị trí công việc trong hệ thống nhà hàng, bao gồm các bộ phận như bếp, phục vụ, lễ tân và quản lý. Đối với nhân sự mới, Công ty tổ chức các chương trình đào tạo cơ bản nhằm trang bị đầy đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết để thực hiện công việc hiệu quả, bao gồm kỹ năng chuyên môn, kỹ năng phục vụ khách hàng, kỹ năng làm việc nhóm và quản lý thời gian.
- Đối với đội ngũ nhân sự đã có kinh nghiệm, Công ty khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các chương trình đào tạo nâng cao nhằm cập nhật kiến thức, cải thiện kỹ năng nghiệp vụ và nâng cao chất lượng công việc. Bên cạnh đó, Công ty cũng tổ chức các khóa đào tạo về quản lý và kỹ năng kinh doanh nhằm phát triển đội ngũ nhân sự kế cận, tạo cơ hội thăng tiến và phát triển nghề nghiệp cho người lao động.
- Thông qua các chương trình đào tạo được triển khai thường xuyên, Công ty hướng đến mục tiêu nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn và tinh thần trách nhiệm của đội ngũ nhân viên, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và hỗ trợ sự phát triển bền vững của Công ty.

**ii. 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, có năng lực 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.

### iii. Môi trường công việc:

- Công ty luôn quan tâm xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và tạo điều kiện thuận lợi để người lao động phát huy tối đa năng lực. Hệ thống cơ sở vật chất, trang thiết bị và phương tiện làm việc được đầu tư và trang bị đầy đủ nhằm hỗ trợ nhân viên thực hiện công việc hiệu quả.
- Bên cạnh đó, Công ty chú trọng cải thiện điều kiện làm việc thông qua việc đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, bố trí không gian làm việc hợp lý, cũng như sử dụng hệ thống thông gió và điều hòa không khí nhằm đảm bảo môi trường làm việc thông thoáng, góp phần nâng cao sức khỏe và hiệu suất làm việc của người lao động.

### iv. Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ:

- Công ty xây dựng chính sách tiền lương và đãi ngộ phù hợp với đặc thù hoạt động của ngành dịch vụ cũng như năng lực và hiệu quả công việc của từng cá nhân. Chính sách tiền lương được xem xét điều chỉnh định kỳ nhằm đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường lao động và khuyến khích người lao động gắn bó lâu dài với Công ty.
- Đồng thời, Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm bắt buộc cho người lao động theo quy định của pháp luật, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty cũng quan tâm đến đời sống và sức khỏe của người lao động thông qua việc tổ chức khám sức khỏe định kỳ, đào tạo về an toàn vệ sinh lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ nghỉ phép, nghỉ ốm đau, thai sản cũng như các chế độ phúc lợi khác theo quy định.
- Thông qua các chính sách nhân sự phù hợp và ổn định, Công ty hướng tới mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, gắn bó lâu dài, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững của Công ty.

## 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### 3.1 Các khoản đầu tư lớn:

ST T	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án	Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ
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	Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ
5	Quy mô dự án	Diện tích khu đất: 846,2 m <sup>2</sup> Đất xây dựng công trình: 454,8 m <sup>2</sup> Chiều cao công trình: 45m <sup>2</sup> Số tầng: 02 hầm + 12 tầng nổi + sân thượng Tổng diện tích sàn xây dựng: 6.788 m <sup>2</sup> (đã bao gồm 2 hầm, sân thượng).
6	Địa điểm thực hiện dự án	168 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

ST T	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
7	Tổng mức đầu tư dự án	119.299.984.000 VNĐ
8	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Đang thực hiện.

### 3.2 Các Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Chỉ tiêu	TH 2025	TH 2024	%2025/ 2024
1	Tổng tài sản	4.331	4.331	100%
2	Doanh thu thuần	-	-	
3	Giá vốn hàng bán	-	-	
4	Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	1	1	100%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(0,9)	(0,9)	100%
7	Lợi nhuận khác	-	-	
8	Lợi nhuận trước thuế	(0,9)	(0,9)	100%
9	Lợi nhuận sau thuế	(0,9)	(0,9)	100%

## 4. Tình hình tài chính

### 4.1 Tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% Năm 2025/ Năm 2024
1	Tổng giá trị tài sản	145.201	171.844	118,35%
2	Doanh thu thuần bán hàng	94.234	91.129	96,71%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.545	39.521	138,45%
4	Lợi nhuận khác	926	72	7,81%
5	Lợi nhuận trước thuế	29.471	29.273	99,33%
6	Lợi nhuận sau thuế	23.555	23.423	99,44%

### 4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,30	3,80
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	3,27	3,78
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	13,15	18,90
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	15,13	23,32
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	79,93	85,18
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,69	0,57
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	25,0	26,0
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	20,49	11,58
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	17,16	14,78
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	30,29	32,04

**a) Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:**

Trong năm 2025, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ mức 3,3 lần năm 2024 lên mức 3,8 lần, hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ mức 3,27 lên 3,78 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.

**b) 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 18,9% và 23,32%, cả 2 hệ số về cơ cấu vốn của Công ty đều tăng mạnh trong năm 2025. Vốn chủ sở hữu đạt mức 139,3 tỷ đồng, tăng 11% so với năm 2024 do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hợp nhất của Công ty đạt 28,4 tỷ đồng.

**c) Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

- Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty trong năm đều tăng. Vòng quay hàng tồn kho tăng 85,18 vòng chứng tỏ hàng tồn kho luân chuyển nhanh hơn, quản lý tồn kho tốt hơn.

- Vòng quay tài sản trong năm 0,57 vòng. Công ty cần tăng cường đầu tư tài sản trong năm 2025 và kế hoạch năm sau hơn nữa.

**d) Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:**

- Chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm 2025 Biên lợi nhuận thuần (25% lên 26%) tăng là nhờ tình hình hoạt động kinh doanh trong năm ổn định, cho thấy doanh nghiệp kiểm soát chi phí giá vốn và quản lý khá tốt trên mỗi đồng doanh thu, cụ thể lợi nhuận sau thuế đạt 23,4 tỷ đồng.
- Các nhà hàng của Công ty 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 giúp Công ty đạt được kết quả kinh doanh đáng ghi nhận trong năm 2025. 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 2025.

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**5.1 Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 9.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 9.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND/cổ phần.

**5.2 Cơ cấu cổ đông:**

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
<b>I</b>	<b>Cổ đông phân theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu</b>		
1	Cổ đông lớn	7.805.898	86,7%
2	Cổ đông nhỏ	1.194.102	13,3%
<b>II</b>	<b>Cổ đông phân theo tiêu chí cổ đông Nhà nước/ cổ đông khác</b>		
1	Cổ đông Nhà nước	2.754.000	30,6%
2	Cổ đông khác	6.246.000	69,4%
<b>III</b>	<b>Cổ đông phân theo tiêu chí cổ đông trong nước/ cổ đông nước ngoài</b>		
1	Cổ đông trong nước	9.000.000	100%
2	Cổ đông nước ngoài	-	-
<b>IV</b>	<b>Cổ đông phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức/ cổ đông cá nhân</b>		
1	Cổ đông tổ chức	8.249.293	91,7%

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
2	Cổ đông cá nhân	750.707	8,3%

### 5.3 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 06/2004		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Phát hành cho CBCNV trong Công ty: 100.000 cổ phần, tương đương 1 tỷ đồng.</li> <li>- Phát hành cho CBCNV trong Công ty: 60.000 cổ phần, tương đương 0,6 tỷ đồng.</li> <li>- Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 600.000 cổ phần, tương đương 6 tỷ đồng.</li> <li>- Phát hành cổ đông chiến lược: 540.000 cổ phần, tương đương 5,4 tỷ đồng.</li> </ul>
Lần 2	Tháng 03/2008	12.000.000.000	24.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát hành cho CBCNV trong Công ty: 60.000 cổ phần, tương đương 0,6 tỷ đồng.</li> <li>- Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 600.000 cổ phần, tương đương 6 tỷ đồng.</li> <li>- Phát hành cổ đông chiến lược: 540.000 cổ phần, tương đương 5,4 tỷ đồng.</li> </ul>
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 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	Tháng 04/2015	42.000.000.000	90.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 48 tỷ đồng lên 90 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh và tái cấu trúc vốn.

### 5.4 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.

**5.5 Các chứng khoán khác:** Không có.

## **6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty**

### **6.1 Tác động lên môi trường:**

- Phát triển bền vững là xu hướng phát triển chung của thế giới nhằm hạn chế và loại bỏ các tác động xấu của biến đổi khí đến chất lượng cuộc sống, đặc biệt là tác động của khí thải nhà kính.
- Việt Nam đã cam kết mục tiêu giảm phát thải ròng về mức 0 vào năm 2050 tại Hội nghị Liên Hợp Quốc về biến đổi khí lần thứ 26 (COP26), đồng thời khuyến khích các doanh nghiệp trong nước tham gia thực hiện cam kết này. Ý thức về tầm quan trọng của vấn đề này, PNCo luôn nỗ lực trong việc cải tiến các thiết bị tại các nhà hàng, văn phòng cho thuê và lựa chọn nguồn năng lượng thân thiện với môi trường nhằm giảm thiểu lượng phát thải nhà kính đến mức tối thiểu.
  - Trong quá trình cung cấp dịch vụ, các hoạt động như chế biến thực phẩm, nấu ăn, xử lý phân hủy rác thải hữu cơ, một số hệ thống làm lạnh và điều hòa nhiệt độ sử dụng các hóa chất có tiềm ẩn có thể tạo ra lượng lớn phát thải khí nhà kính, đặc biệt là nếu sử dụng năng lượng từ nguồn không bền vững. Những hoạt động này tạo ra khí thải nhà kính do cần tiêu tốn nhiều năng lượng chủ yếu có nguồn gốc từ nhiên liệu hóa thạch như dầu, than và khí đốt để thực hiện. Để giảm phát thải khí nhà kính trong quá trình cung cấp dịch vụ, Công ty đã lên kế hoạch thực hiện các biện pháp như sau:
    - Giảm thiểu phát thải khí nhà kính từ sản xuất và tiêu dùng bằng cách tái sử dụng và tái chế các vật liệu như nhựa, giấy và kim loại.
    - Tối ưu hóa quá trình xử lý rác thải, ưu tiên tái chế và tái sử dụng và giảm lượng rác thải.
    - Sử dụng và duy trì mức độ hiệu quả của hệ thống chiếu sáng và điều hòa không khí, cải thiện quản lý nước, thực hiện tái chế rác và giảm thiểu lãng phí thực phẩm.
    - Đào tạo nhân viên về ý thức về môi trường và cung cấp thông tin về những cách giảm khí thải nhà kính trong công việc hàng ngày.
    - Trong năm 2025, Công ty đã luôn thực hiện nghiêm chỉnh các công tác giám sát kiểm soát phát thải theo quy định của nhà nước tránh gây tác động đến bầu khí quyển và môi trường xung quanh. Vì vậy, các chỉ tiêu khí thải của Công ty luôn trong tiêu chuẩn cho phép.

### **6.2 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:

- Lập kế hoạch và đưa ra dự báo về số lượng và loại nguyên vật liệu cần mua trong một thời gian.
- 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.
- 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 dựa trên nhu cầu của nhà hàng.
- 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.
- Các nguyên vật liệu được sử dụng trong quá trình sản xuất không thể tái chế.

### **6.3 Tiêu thụ năng lượng:**

Lượng tiêu thụ năng lượng hàng ngày chủ yếu của Công ty là điện được dùng để phục vụ trong việc hoạt động kinh doanh. Điều này đòi hỏi sử dụng lượng lớn năng lượng điện để vận hành các thiết bị của Công ty và sẽ gây ra những tác động tiêu cực đến môi trường. Để hạn chế điều này, Công ty kết hợp với việc áp dụng đổi mới công nghệ; quản lý năng lượng và nâng cao nhận thức của cán bộ công nhân viên nhằm tiết kiệm năng lượng và sử dụng hiệu quả năng lượng điện trong quá trình sản xuất kinh doanh, bao gồm:

- Tận dụng và ưu tiên các thiết bị điện có chức năng tiết kiệm năng lượng và thực hiện bảo trì thường xuyên đảm bảo hoạt động với tần suất tối ưu.
- Giảm mức tiêu thụ năng lượng bằng cách tắt đèn khi không sử dụng và chuyển sang sử dụng bóng đèn LED tiết kiệm năng lượng.
- Triển khai kế hoạch hướng dẫn, đốc thúc, theo dõi và truyền thông liên tục nhằm tăng ý thức tiết kiệm năng lượng cho nhân viên và giảm thiểu lãng phí trong nhà hàng.
- Tổng lượng năng lượng điện Công ty sử dụng trong năm 2025 là 912.656 Kwh.

#### **6.4 Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm):**

- 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.
- Lượng nước sử dụng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh không có khả năng tái chế.
- Tổng lượng nước Công ty sử dụng trong năm 2025 là 6.888 m<sup>3</sup>.

#### **6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:**

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

#### **6.6 Chính sách liên quan đến người lao động:**

##### **a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.**

- Số lượng lao động trong năm 2025 của Công ty là: 52 người.
- Mức lương trung bình trong năm 2025 của Công ty là: 11.500.000 đồng/người.

##### **b) 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, Quốc tế thiếu nhi, Tuyên dương cuối năm.

##### **c) Hoạt động đào tạo người lao động.**

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

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

- Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương là một khía cạnh quan trọng trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Việc thực hiện trách nhiệm xã hội không chỉ mang lại lợi ích cho cộng đồng mà còn tạo ra những giá trị lâu dài và xây dựng hình ảnh tích cực cho doanh nghiệp.
- Thông qua việc tham gia vào các sự kiện và hoạt động cộng đồng, Công ty thúc đẩy mối quan hệ mang tính xây dựng với địa phương như các chương trình từ thiện, ngày hội cộng đồng và các dự án xã hội. Đồng thời, Công ty khuyến khích nhân viên tham gia vào các hoạt động tình nguyện trong cộng đồng. Thêm vào đó, Công ty còn phát triển mối quan hệ tích cực với cộng đồng thông qua giao tiếp mở cửa và minh bạch về hoạt động của Công ty, lắng nghe và đáp ứng đúng mục đích với ý kiến và lo ngại của cộng đồng.

### 6.8 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không có.

## III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Phân tích tổng quan về hoạt động của Công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây.

#### 1.1 Thuận lợi:

- Lĩnh vực Dịch vụ kinh doanh Nhà hàng, dịch vụ ăn uống:** Uy tín và hình ảnh thương hiệu của nhà hàng, đặc biệt là thương hiệu “Tri Kỷ” và “Tiệc cưới Phú Nhuận”, ngày càng được củng cố và nâng cao nhờ chất lượng dịch vụ ổn định và sự hài lòng của khách hàng trong các sự kiện, tiệc cưới và chương trình âm thực được tổ chức tại nhà hàng.
  - Đội ngũ đầu bếp của Công ty có nhiều năm kinh nghiệm, chuyên môn vững vàng và luôn sáng tạo trong chế biến, mang đến thực đơn phong phú, đa dạng. Các món ăn được điều chỉnh linh hoạt theo khẩu vị và nhu cầu của từng nhóm khách hàng, qua đó tạo được ấn tượng tốt đối với cả khách hàng truyền thống và khách hàng mới.
  - Thực đơn của nhà hàng bao gồm nhiều dòng sản phẩm như món ăn gia đình, món phục vụ khách VIP, cũng như các thực đơn tiệc và bàn tiệc đa dạng, đáp ứng nhu cầu của nhiều phân khúc khách hàng khác nhau.
  - Bên cạnh đó, hệ thống cơ sở vật chất của nhà hàng tiếp tục được đầu tư nâng cấp, trong đó bao gồm hệ thống 15 phòng tiệc VIP và khu hội trường tại Lầu 1 đã được cải tạo theo hướng hiện đại, sang trọng, góp phần nâng cao trải nghiệm của khách hàng khi sử dụng dịch vụ.
  - Ngoài ra, Công ty sở hữu đội ngũ nhân viên nhiệt huyết, tận tâm cùng đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực dịch vụ nhà hàng. Với khả năng điều hành linh hoạt và nhạy bén trong quản lý hoạt động, đây là một trong những yếu tố quan trọng giúp Công ty duy trì chất lượng dịch vụ và nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản, cho thuê mặt bằng:** đạt được sự hài lòng của khách hàng sau khi Tòa nhà Phú Nhuận Plaza nâng cấp dịch vụ trong công tác quản lý vận hành Tòa nhà. Vị trí Tòa nhà thuận lợi, giá thuê phù hợp lợi thế hơn so với mặt bằng chung cùng khu vực.

#### 1.2 Khó khăn:

- Lĩnh vực Dịch vụ kinh doanh nhà hàng, dịch vụ ăn uống:** Hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ nhà hàng và ăn uống của Công ty cũng chịu một số tác động từ các yếu tố khách quan của thị trường. Trong đó, sự biến động của tình hình kinh tế và xu hướng thắt chặt chi tiêu của người tiêu dùng có thể ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng các dịch vụ ăn uống và tổ chức tiệc tại nhà hàng.

3014  
CỘNG  
HÒA  
HƯ  
HÚ  
PH

Bên cạnh đó, một số chính sách quản lý hành chính của Nhà nước liên quan đến hoạt động kinh doanh dịch vụ cũng có thể tác động nhất định đến hoạt động của doanh nghiệp.

- Ngoài ra, mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực dịch vụ nhà hàng ngày càng gia tăng khi nhiều cơ sở kinh doanh mới được đầu tư và phát triển trong cùng khu vực, tạo áp lực cạnh tranh về chất lượng dịch vụ, giá cả và trải nghiệm khách hàng.
  - Bên cạnh đó, hệ thống cơ sở vật chất tại hai nhà hàng của Công ty đang trong quá trình cải tạo, sửa chữa và hoàn thiện nhằm nâng cấp không gian và dịch vụ để đáp ứng tốt hơn nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Trong giai đoạn triển khai và nghiệm thu, hoạt động kinh doanh có thể bị ảnh hưởng nhất định, tuy nhiên đây là bước đầu tư cần thiết để nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực cạnh tranh của Công ty trong dài hạn.
  - Lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản, cho thuê mặt bằng: Áp lực cạnh tranh gia tăng từ các Tòa nhà lân cận: Khách thuê ngày càng có nhiều lựa chọn do nguồn cung văn phòng tăng mạnh, trong khi giá thuê ở một số Tòa nhà mới cùng phân khúc có ưu đãi hấp dẫn.
- b) **Đối với các mặt bằng kinh doanh:** Tình trạng cơ sở hạ tầng xuống cấp nhiều, mặt bằng sau khi Khách thuê hoàn trả, Công ty cần cải tạo nâng cấp lại để dễ dàng cho thuê hơn.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1 Tình hình tài sản

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%Tăng, giảm	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Tài sản ngắn hạn	62.831	96.264	153%	43%	56%
Tài sản dài hạn	82.370	75.580	92%	57%	44%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>145.201</b>	<b>171.844</b>	<b>118%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 đạt 171.844 triệu đồng, tăng 18% so với năm 2024. Trong đó tỷ trọng tài sản ngắn hạn chiếm 56% và tỷ trọng tài sản dài hạn chiếm 44%. Đối với tài sản dài hạn của Công ty tăng giảm ở mức hơn so với năm 2024, nguyên nhân chủ yếu là Chi phí khấu hao Tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước.

Đơn vị tính: triệu đồng

Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc	20.649	11.394	55%
Máy móc, thiết bị	20.384	5.229	26%
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	-	-	-
Thiết bị, dụng cụ quản lý	6.067	327	5%
<b>Cộng</b>	<b>47.100</b>	<b>16.950</b>	<b>36%</b>

### 2.2 Tình hình công nợ:

Đối với công nợ của Công ty TNHH sản xuất thương mại Minh Anh hàng tháng vẫn cùng Công ty Mua bán nợ Song Long thu hồi bình quân 107,1 triệu đồng/tháng trong năm 2025, chuyển về tài khoản công ty.

### 2.3 Tình hình nợ phải trả:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%Tăng, giảm	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Nợ ngắn hạn	19.033	25.320	133%	100%	78%
Nợ dài hạn	54	7.164	-	0%	22%
Tổng nợ phải trả	<b>19.087</b>	<b>32.484</b>	<b>170%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 2.4 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- 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.

### 2.5 Kế hoạch phát triển trong tương lai

#### a) Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2026

##### i. Lĩnh vực Dịch vụ kinh doanh nhà hàng, dịch vụ ăn uống:

- Mở rộng kinh doanh, đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất:
- Phát triển thêm kênh bán hàng trực tuyến, nhận đi tiệc ngoài.
- Mở rộng hệ thống dịch vụ ăn uống với địa điểm mới: 213 Hồng Bàng.
- Gia tăng hiệu quả khai thác các mặt bằng văn phòng và nhà phố cho thuê.
- Tiếp tục phối hợp với Đơn vị tư vấn hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án Dự án “Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ.
- Tăng trưởng danh mục khách hàng và Quản lý khách hàng: Tiếp tục đẩy mạnh tìm kiếm khách hàng thông qua hoạt động marketing trên mạng Xã hội, các Công ty lễ hành, Trường học, tờ rơi khu vực dân cư – hành chính – doanh nghiệp và kênh môi giới. Cải tiến và làm mới thực đơn.
- Quản lý rủi ro trong hoạt động kinh doanh: Tăng cường kiểm soát nguyên vật liệu, đảm bảo tính minh bạch, chính xác và tránh thất thoát, hao hụt đến mức thấp nhất trong vận hành, đa dạng hóa nhà cung cấp nguyên vật liệu.
- Quản lý và phát triển nguồn nhân lực: Duy trì chính sách đãi ngộ phù hợp và cạnh tranh, bảo đảm đầy đủ quyền lợi của Người lao động về tiền lương, thưởng, phúc lợi và môi trường làm việc, đồng thời tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật về lao động.
- Quản lý Doanh nghiệp bền vững: Duy trì dòng tiền và tiềm lực tài chính ổn định, đáp ứng nhu cầu đầu tư mở rộng, vận hành liên tục và quản lý rủi ro tài chính hiệu quả. Xây dựng hệ thống quản lý tài chính minh bạch – chuẩn mực, áp dụng cơ chế kiểm soát nội bộ và báo cáo tài chính theo từng đơn vị để đảm bảo hiệu quả đầu tư và điều hành.

ii. Lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản, cho thuê mặt bằng:

- Giữ ổn định tỷ lệ lấp đầy các mặt bằng cho thuê.
- Khai thác khách hàng mới, khách hàng tiềm năng, nâng cấp hệ thống quản lý dữ liệu khách hàng. Tăng tính kết nối, đồng hành với các khách hàng thuê hiện tại, tại các mặt bằng cho thuê của Văn phòng 314-316-318 Phan Đình Phùng.
- Tiếp tục triển khai dự án Dự án “Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ”.

b) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% kế hoạch năm 2026 so với	
					Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025
1.	Vốn điều lệ	90.000	90.000	99.000	110%	110%
2.	Doanh thu cung cấp dịch vụ	106.014	91.129	109.785	104%	120%
3.	Lợi nhuận trước thuế	26.581	29.273	30.050	113%	103%
4.	Tỷ trọng LNTT/Tổng doanh thu thuần bán hàng	25%	32%	27%	-	-
5.	Lợi nhuận sau thuế	21.265	23.424	24.040	113%	103%
6.	Cổ tức dự kiến	10% - 15%	20%	10% -15%	-	-
7.	Khen thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành, cán bộ quản lý (5% của phần vượt kế hoạch, nếu vượt kế hoạch kinh doanh năm 2026).	-	-	-	-	-

c) Định hướng chi tiết các lĩnh vực kinh doanh

i. Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ ăn uống và nhà hàng tiệc cưới:

Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ:

- Tăng cường triển khai các chương trình khuyến mãi nhằm duy trì và gia tăng lượng đơn đặt tiệc từ nhóm khách hàng cũ, khách hàng thân thiết;
- Đẩy mạnh hoạt động marketing nhằm thu hút thêm khách hàng mới tiềm năng; đồng thời nghiên cứu làm mới thực đơn, phối hợp với Bộ phận Bếp phát triển thêm các món ăn mới, đa dạng và phong phú menu của Nhà hàng, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Song song đó, tăng cường đào tạo đội ngũ nhân viên nhằm nâng cao chất lượng phục vụ;
- Thực hiện nghiêm túc các quy định về phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải và đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm;
- Chủ động tìm kiếm và lựa chọn các nhà cung cấp phù hợp nhằm tối ưu giá đầu vào, đảm bảo chất lượng hàng hóa và điều kiện công nợ hiệu quả.

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

- Tập trung thực hiện chương trình, giải pháp bán hàng, quảng cáo, tiếp thị nhằm tìm kiếm thêm khách hàng mới;
- Tăng cường phối hợp với các đối tác trong lĩnh vực dịch vụ tiệc cưới như quay phim, chụp hình, cho thuê váy cưới... nhằm đẩy mạnh quảng bá và mở rộng 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 thực hiện tốt công tác vệ sinh, phòng cháy chữa cháy; đồng thời hoàn thiện, bổ sung đầy đủ các giấy phép liên quan đến an toàn vệ sinh thực phẩm theo quy định.

#### **ii. Lĩnh vực kinh doanh cho thuê mặt bằng:**

- Trao đổi với Đơn vị Quản lý Tòa nhà, xem xét 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.

#### **iii. Về hoạt động đầu tư:**

- Tiếp tục triển khai thực hiện dự án tại số 168 Hoàng Văn Thụ, Phường Đức 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.

#### **iv. Về vấn đề tài chính:**

- Tăng cường công tác quản trị tài chính; kiểm soát chặt chẽ dòng tiền và nguồn hàng nhằm nâng cao khả năng sinh lợi, mang lại hiệu quả hoạt động tốt nhất. Đồng thời, đẩy mạnh công tác kiểm soát nội bộ, quản lý và kiểm soát chi phí tại các đơn vị;
- Tiếp tục theo dõi và quản lý công tác tài chính – kế toán thông qua phần mềm chuyên dụng; thực hiện cân đối nguồn thu – chi nhằm đảm bảo nguồn tài chính phục vụ hoạt động kinh doanh
- Rà soát tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của các đơn vị; nghiên cứu và từng bước ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác quản lý nhằm tiết kiệm nhân lực, tối ưu hóa hiệu quả công việc và đảm bảo tính chính xác trong quản trị;
- Xây dựng kế hoạch và triển khai các giải pháp quyết liệt nhằm tập trung thu hồi công nợ.

#### **v. 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.

2.6 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có): **Không có**

2.7 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

a) **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.

b) **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 2025, Công ty 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.

c) **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 2025, Công ty tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội gây quỹ xã hội do quận Phú Nhuận phát động, 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.

#### IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **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.

2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty**

- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành (“BDH”) được thực hiện thông qua việc HĐQT chất vấn BDH về kết quả kinh doanh trong kỳ tại các phiên họp định kỳ, đồng thời, giám sát nhiều hoạt động khác. HĐQT luôn giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024;

tăng cường các hoạt động quản trị doanh nghiệp và kiểm soát rủi ro trong Công ty; luôn giám sát và chỉ đạo kịp thời các hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Các Nghị quyết của HĐQT đều được HĐQT ủy nhiệm cho BĐH Công ty triển khai thực hiện và báo cáo HĐQT.
- 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 BĐH 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.
- Đôn đốc BĐH thực hiện công tác thu hồi các công nợ khó đòi, theo dõi liên tục và đưa ra các phương án xử lý kịp thời.
- BĐH đã điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ, thực hiện theo quy chế quản trị nội bộ, theo đúng điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.
- Tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý Nhà nước.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

#### Phấn đấu thực hiện kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2026:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	% Kế hoạch năm 2025 so với	
					Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024
1	Vốn điều lệ	90.000	90.000	99.000	110%	110%
2	Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	106.014	91.129	109.785	104%	120%
3	Lợi nhuận trước thuế	26.581	29.273	30.050	113%	103%
4	Tỷ trọng LNTT/Tổng doanh thu thuần	25%	32%	27%	-	-
5	Lợi nhuận sau thuế	21.265	23.424	24.040	113%	103%
6	Cổ tức dự kiến (%/Vốn điều lệ)	10-15%	20%	10%-15%	-	-
7	Khen thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành, cán bộ quản lý (5% của phần vượt kế hoạch, nếu vượt kế hoạch kinh doanh năm	-	-	-	-	-

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	% Kế hoạch năm 2025 so với	
					Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024
	2025).					

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, đề xuất trình Đại hội các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ.
- Tập trung đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
- 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.
- Tiếp tục rà soát, khắc phục, hoàn thiện các thủ tục để xin giấy phép, hồ sơ pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Chỉ đạo Ban điều hành đẩy mạnh các chương trình marketing nhằm thu hút khách hàng mới tiềm năng; Nghiên cứu làm mới thực đơn, phối hợp với bộ phận bếp chế biến thêm nhiều món mới, đa dạng phong phú thực đơn 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; 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.
- 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.
- Thực hiện các hoạt động tăng cường hiệu quả quản trị rủi ro trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

## V. Quản trị Công ty

### 1. Hội đồng quản trị:

#### 1.1 Thành phần và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	98.785	1,1%
3	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên HĐQT	0	0%
5	Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên HĐQT	0	0%

#### 1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

#### 1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Để thực hiện các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) giao, HĐQT đã tiến hành triển khai hoạt động theo quy định của Điều lệ Công ty, tuân thủ Luật Doanh nghiệp và pháp luật hiện hành.

- Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức và tiến hành theo đúng Điều lệ Công ty và có sự tham dự của Ban Điều hành, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng/Phụ trách Kế toán.
  - HĐQT đã trực tiếp thảo luận, quyết định các nội dung trình ĐHCĐ biểu quyết tại các kỳ Đại hội. Quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, phê duyệt tờ trình của Tổng Giám đốc và nghe Tổng Giám đốc báo cáo tình hình và kết quả kinh doanh của Công ty.
  - Kết quả biểu quyết các vấn đề đều đạt sự đồng thuận, các Biên bản, Nghị quyết của HĐQT đều có sự thống nhất của các thành viên, được lưu giữ và thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định.
- a) Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị:

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	9/9	100%	
2	Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	9/9	100%	
3	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	9/9	100%	
4	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên HĐQT	9/9	100%	
5	Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên HĐQT	9/9	100%	

- b) Hội đồng quản trị đã tổ chức 09 phiên họp, trong đó có 04 phiên họp trực tiếp và 05 lần xin ý kiến HĐQT bằng văn bản, ban hành 11 Nghị quyết. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT-PNG	22/01/2025	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>2. Thông qua tình hình hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>3. Thông qua tình hình triển khai Dự án “Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ” của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>4. Thông qua kế hoạch tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>5. Thông qua việc chi thưởng cuối năm 2024 cho các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và</li> </ol>	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Thư ký Hội đồng quản trị của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.	
2	02/2025/NQ-HĐQT-PNG	28/02/2025	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua phê duyệt danh sách Đoàn chủ tọa, Ban kiểm phiếu và Thư ký Đại hội để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>2. Thông qua phê duyệt chương trình họp và các nội dung, tài liệu để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> </ol>	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT-PNG	07/03/2025	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua báo cáo thực hiện chi phí lương, chi phí khen thưởng, phúc lợi năm 2024 và kế hoạch chi phí lương, chi phí khen thưởng, phúc lợi năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>2. Thông qua báo cáo thực hiện quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>3. Thông qua mức thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký Hội đồng quản trị năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>4. Thông qua việc cập nhật địa chỉ trụ sở của Chi nhánh Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận – Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận.</li> <li>5. Thông qua phê duyệt cập nhật chương trình họp và các nội dung, tài liệu để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> </ol>	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT-PNG	24/04/2025	Thông qua việc tái bổ nhiệm ông Trình Võ Anh Kiệt giữ vị trí Phụ trách kế toán của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận kể từ ngày kể từ ngày 24 tháng 04 năm 2025, thời hạn tái bổ nhiệm là 01 năm.	100%
5	05/2025/NQ-HĐQT-PNG	24/04/2025	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2024 bằng	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			tiền mặt của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.	
6	06/2025/NQ.HĐQT-PNG	24/04/2025	Thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.	100%
7	07/2025/NQ.HĐQT-PNG	06/06/2025	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua tình hình hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2025 và kế hoạch kinh doanh trong 3 quý còn lại của năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>2. Thông qua tình hình hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư quý 1 năm 2025 và kế hoạch 3 quý còn lại của năm 2025 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phú Nhuận.</li> <li>3. Thông qua tình hình thực hiện Dự án “Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ”.</li> <li>4. Thông qua việc lựa chọn công ty thực hiện cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận năm 2025.</li> </ol>	100%
8	08/2025/NQ.HĐQT-PNG	30/07/2025	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua phương án về việc thực hiện thanh lý tài sản cố định của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.</li> <li>2. Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Thư ký Hội đồng quản trị kiêm Người phụ trách quản trị công ty của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.</li> </ol>	100%
9	09/2025/NQ.HĐQT-PNG	15/08/2025	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch kinh doanh 06 tháng cuối năm 2025.</li> <li>2. Thông qua Báo cáo về tình hình hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư 6 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2025.</li> <li>3. Thông qua Báo cáo về tình hình công nợ và phương hướng xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi.</li> </ol>	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			4. Thông qua Báo cáo tình hình thực hiện dự án “Tòa nhà Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ”. 5. Thông qua phương án nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. 6. Thông qua các vấn đề liên quan đến việc cập nhật địa chỉ Công ty, các đơn vị phụ thuộc của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.	
10	10/2025/NQ.HĐQT-PNG	16/09/2025	Thông qua việc nhận khoản cấp tín dụng từ Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam.	100%
11	11/2025/NQ.HĐQT-PNG	20/10/2025	1. Thông qua hoạt động kinh doanh 9 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch kinh doanh 3 tháng cuối năm 2025. 2. Thông qua các công việc triển khai thực hiện dự án “Tòa nhà Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ”. 3. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung phương án thanh lý tài sản cố định của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.	100%

**1.4 Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:** Công ty đang trong quá trình thực hiện và trao đổi. Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác tham gia các khóa đào tạo, các buổi hội thảo, đối thoại do các Sở Ban ngành, VSDC và các đơn vị chuyên môn tổ chức.

## 2. Ban Kiểm soát (“BKS”)

### 2.1 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	0	0%
2	Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	0	0%
3	Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên BKS	0	0%

Danh sách thay đổi thành viên Ban kiểm soát trong năm: không có.

### 2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát:

- a) BKS đã thực hiện công tác giám sát các hoạt động của Công ty theo đúng quyền hạn và nghĩa vụ của BKS, các hoạt động cụ thể:
- Giám sát việc triển khai thực hiện các nội dung đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2025, việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh và tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
  - Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị (“HĐQT”);
  - Tham dự các cuộc họp của HĐQT với Ban điều hành để nắm bắt tình hình hoạt động kinh doanh, tham gia ý kiến với HĐQT, Ban điều hành trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của BKS.
  - Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập. Thẩm định các Báo cáo tài chính (“BCTC”) riêng và hợp nhất năm 2025.
  - Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty theo quy định của Pháp luật.
  - Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT, Tổng Giám đốc tuân thủ theo các quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.
  - Xem xét tình hình triển khai các hồ sơ giấy phép xây dựng và tiến độ thực hiện dự án 168 Hoàng Văn Thụ theo đúng quy định của pháp luật.
  - Đánh giá rủi ro và đề xuất Ban Tổng Giám đốc về nghĩa vụ và chi phí tiền thuê đất năm 2025 và dự kiến năm 2026, khi đã có bảng giá đất thương mại dịch vụ mới nhất ở Thành phố Hồ Chí Minh sẽ áp dụng theo bảng giá đất mới ban hành tại Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Xem xét và đánh giá các quy định, quy chế về lương, thưởng, các chi phí khen thưởng, phúc lợi hoạt động trong năm 2025.

b) Các cuộc họp Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Thị Thoa	Trưởng BKS	2/2	100%	
2	Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	2/2	100%	
3	Nguyễn Kim Hậu	Thành viên BKS	2/2	100%	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

3.1 Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành

a) Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị:

Đơn vị tính: Đồng/năm

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng
1	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch HĐQT	210.000.000
2	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	147.000.000
3	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên HĐQT	147.000.000

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng
4	Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên HĐQT	147.000.000
5	Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên HĐQT	147.000.000

b) Thu nhập của các thành viên Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: Đồng/năm

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng
1	Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng BKS	147.000.000
2	Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên BKS	105.000.000
3	Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên BKS	105.000.000

c) Thu nhập của Ban điều hành:

Đơn vị tính: Đồng/năm

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng	Ghi chú
1	Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	456.852.710	
2	Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	140.670.555	Miễn nhiệm từ ngày 10/05/2025
3	Ông Trình Võ Anh Kiệt	Phụ trách Kế toán	252.655.439	Được HĐQT bổ nhiệm kể từ ngày 24/4/2024 và tái bổ nhiệm ngày 24/10/2024.

3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

- a) 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	Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ/giao dịch	Giá trị thực hiện (tính đến 31/12/2025) (VND)	Mối quan hệ
1.	Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	128.301.229	
		Cung cấp dịch vụ thức ăn đồ hộp	17.700.000	
2.	Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Và Đầu Tư Chợ Lớn	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	109.105.303	

Stt	Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ/giao dịch	Giá trị thực hiện (tính đến 31/12/2025) (VND)	Mối quan hệ
	(Cholimex)	Cung cấp hàng hóa	47.588.728	
3.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bến Thành	Cung cấp dịch vụ thi công, sửa chữa, bảo trì	372.952.108	
		Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	25.982.996	
4.	Công ty Cổ Phần Đầu tư Vi na	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	61.431.446	
		Chia cổ tức	709.017.000	
5.	Công ty Cổ Phần Vinaprint	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	238.244.493	
		Cung cấp dịch vụ cho thuê sân	3.690.910	
6.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Toàn Việt	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	24.747.878	
7.	Công ty Cổ Phần Transimex	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	329.716.397	
8.	Công ty TNHH Đầu Tư Và Thương Mại Thiên Hải	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	168.053.213	
		Chia cổ tức	1.746.900.000	
9.	Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	167.011.854	
10.	Công ty Cổ phần Vinafreight	Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	133.982.139	
11.	Công Ty TNHH MTV Bất Động Sản Transimex	Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	15.724.831.998	
		Phí dịch vụ Quản lý vận hành tòa nhà	1.644.720.000	
		Sử dụng dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	33.380.775	
12.	Tổng Công Ty Bến Thành-TNHH MTV	Sử dụng dịch vụ tại nhà hàng	85.138.192	

Stt	Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ/giao dịch	Giá trị thực hiện (tính đến 31/12/2025) (VND)	Mối quan hệ
		Chia cổ tức	2.754.000.000	

b) 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

### 3.4 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.

### 3.5 Báo cáo tài chính

a) **Ý kiến kiểm toán:** Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

b) **Báo cáo tài chính được kiểm toán:** Đính kèm theo Báo cáo này.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT.


  
**Trần Phước Thiện Hoàng**  
**Tổng Giám đốc**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 36
8. Phụ lục	37 - 40

\*\*\*\*\*



0142  
CÔNG  
Ổ PH  
IỜNG  
Ứ NH  
Ổ H  
00449  
CÔNG T  
TOÁN  
A8  
Y HỒA

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301428617, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 6 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 05 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3844 0816
- Fax : +84 (028) 3844 3980

Công ty có các chi nhánh trực thuộc như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	123 Hồng Hà, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận	124 Phan Đăng Lưu, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận Plaza	82 Trần Huy Liệu, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 10 năm 2023

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**  
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2025

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Phước Thiện Hoàng – Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2023.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026



**Trần Phước Thiện Hoàng**  
Tổng Giám đốc



Số: 1.0254/26/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 09 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**



**Trần Thị Thủy Quyên**  
Thành viên Ban Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1  
Người được ủy quyền

**Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0327-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>91.920.966.425</b>	<b>58.499.833.870</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.027.508.933</b>	<b>10.911.822.567</b>
1. Tiền	111	V.1	6.027.508.933	10.911.822.567
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>72.000.000.000</b>	<b>43.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	72.000.000.000	43.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.751.129.169</b>	<b>1.945.113.609</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.801.458.052	2.780.606.153
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	85.121.028.576	82.364.152.790
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	4.971.260.026	3.641.332.060
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(85.142.617.485)	(86.840.977.394)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>628.813.343</b>	<b>582.998.637</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	628.813.343	582.998.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.513.514.980</b>	<b>2.059.899.057</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	564.800.930	256.069.869
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.786.418.051	1.786.418.051
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	3.162.295.999	17.411.137
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>75.579.920.003</b>	<b>82.369.833.603</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.948.758.588</b>	<b>18.944.549.595</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	16.948.758.588	18.944.549.595
- Nguyên giá	222		47.100.125.497	47.415.964.180
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.151.366.909)	(28.471.414.585)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>48.638.115.899</b>	<b>50.476.742.807</b>
- Nguyên giá	231		74.157.176.575	74.157.176.575
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.519.060.676)	(23.680.433.768)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.654.763.305</b>	<b>7.601.049.754</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	5.654.763.305	7.601.049.754
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	4.400.000.000	4.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(4.400.000.000)	(4.400.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.338.282.211</b>	<b>5.347.491.447</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	4.338.282.211	5.347.491.447
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>167.500.886.428</b>	<b>140.869.667.473</b>



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>27.682.158.869</b>	<b>14.297.278.057</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>20.518.035.904</b>	<b>14.243.278.057</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	1.820.895.172	1.580.108.824
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		522.181.500	61.930.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.455.022.277	1.142.988.826
4. Phải trả người lao động	314	V.14	1.194.501.987	1.274.913.059
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	139.663.972	705.978.210
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		152.081.226	162.671.553
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a, c	1.793.113.430	9.308.907.585
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	13.440.576.340	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	-	5.780.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.164.122.965</b>	<b>54.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b, c	7.164.122.965	54.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



617-  
 TY  
 AN  
 MA  
 JAN  
 CHI  
 19875  
 TY TNHH  
 AN VÀ TU  
 & C  
 TP. H

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>139.818.727.559</b>	<b>126.572.389.416</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>139.818.727.559</b>	<b>126.572.389.416</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	17.450.553.509	17.450.553.509
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	7.206.775.834	7.206.775.834
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	21.033.533	21.033.533
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	25.140.364.683	11.894.026.540
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.716.218.783	11.894.026.540
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		23.424.145.900	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>167.500.886.428</b>	<b>140.869.667.473</b>



Trinh Nguyễn Lâm Tuyền  
Người lập



Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	91.129.308.125	94.233.709.751
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		91.129.308.125	94.233.709.751
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.608.475.717	51.238.289.645
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39.520.832.408	42.995.420.106
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.104.430.440	1.933.187.855
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	95.114.033	174.368.542
Trong đó: chi phí lãi vay	23		95.114.033	174.368.542
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.446.190.485	11.597.550.599
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.882.820.590	4.610.739.670
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.201.137.740	28.545.949.150
11. Thu nhập khác	31	VI.7	288.286.486	962.256.498
12. Chi phí khác	32	VI.8	215.930.839	36.612.505
13. Lợi nhuận khác	40		72.355.647	925.643.993
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.273.493.387	29.471.593.143
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	5.849.347.487	5.915.437.999
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>23.424.145.900</u>	<u>23.556.155.144</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9		

Trình Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lậpTrình Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toánTrần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.273.493.387	29.471.593.143
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10	4.147.422.583	4.119.299.813
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(1.440.300.000)	76.066.125
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	-	(53.566.125)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 7, 8	(2.938.461.565)	(2.146.103.173)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	95.114.033	174.368.542
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.137.268.438	31.641.658.325
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.903.125.503)	1.727.724.291
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(45.814.706)	116.143.083
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.296.156.853	(836.325.383)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		700.478.175	(2.743.409.418)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4	(95.114.033)	(174.368.542)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(5.483.958.468)	(4.599.840.169)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.140.000.000)	(733.709.676)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>18.465.890.756</b>	<b>24.397.872.511</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, 11	(619.628.951)	(3.695.044.833)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.8	24.545.455	339.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(94.000.000.000)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	1.690.128.766	1.761.457.851
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(27.904.954.730)</b>	<b>(11.594.496.073)</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	13.440.576.340	-	(7.220.050.985)	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16a, 19d	(8.885.826.000)	-	-	-
			<u>4.554.750.340</u>		<u>(7.220.050.985)</u>	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40					
			(4.884.313.634)		5.583.325.453	
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50					
			10.911.822.567		5.328.497.114	
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60	V.1				
			-		-	
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61					
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	70	V.1	<u>6.027.508.933</u>		<u>10.911.822.567</u>	

*Trần*

Trần Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập

Trần Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: cho thuê văn phòng, nhà xưởng, cửa hàng, quầy hàng; kinh doanh nhà hàng, kinh doanh ăn uống và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; bán buôn thực phẩm.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Công ty

##### *Công ty con*

Công ty chi đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Việt Mỹ có trụ sở chính tại lô số 23, khu công nghiệp Sông Hậu, xã Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty con này là 55%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp. Hiện tại Công ty con đang tạm ngừng hoạt động.

##### *Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	123 Hồng Hà, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận	124 Phan Đăng Lưu, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận Plaza	82 Trần Huy Liệu, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 51 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 58 nhân viên).



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### *Các khoản đầu tư vào công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

#### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

#### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho là nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa tài sản. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

##### *Chi phí sửa chữa tài sản*

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

#### 7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiêu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	21 – 36
Máy móc và thiết bị	03 – 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10

## 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của nhà dùng cho thuê từ 04 đến 47 năm.

## 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## 11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 12. **Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 13. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

### 14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty 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.

#### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

##### 1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	82.781.008	402.908.223
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.864.685.925	10.455.943.344
Tiền đang chuyển	80.042.000	52.971.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.027.508.933</u></b>	<b><u>10.911.822.567</u></b>

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào công ty con. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

##### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng.

Trong đó, khoản tiền gửi 17.000.000.000 VND đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.17).

##### 2b. Đầu tư vào công ty con

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	4.400.000.000	(4.400.000.000)	4.400.000.000	(4.400.000.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>4.400.000.000</u></b>	<b><u>(4.400.000.000)</u></b>	<b><u>4.400.000.000</u></b>	<b><u>(4.400.000.000)</u></b>

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5103000083 ngày 15 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Mỹ 4.400.000.000 VND, tương đương 55% vốn điều lệ.

##### Tình hình hoạt động của công ty con

Công ty Cổ phần Việt Mỹ hiện đang tạm ngừng kinh doanh.

##### Giao dịch với công ty con

Công ty không phát sinh giao dịch với Công ty con.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>364.793.111</i>	<i>276.052.603</i>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	348.629.111	214.937.603
Công ty Cổ phần Vinafreight	14.961.000	-
Công ty Cổ phần Vinaprint	1.203.000	-
Công ty Cổ phần Transimex	-	61.115.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>2.436.664.941</i>	<i>2.504.553.550</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thực phẩm Long Sơn	1.122.000.000	1.170.000.000
Higrade Foods Co., Inc.	576.583.750	576.583.750
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế A&M	509.797.500	509.797.500
Các khách hàng khác	228.283.691	248.172.300
<b>Cộng</b>	<b>2.801.458.052</b>	<b>2.780.606.153</b>

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>5.102.491.019</i>	<i>5.190.453.518</i>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	5.102.491.019	5.102.491.019
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	-	87.962.499
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>80.018.537.557</i>	<i>77.173.699.272</i>
Công ty TNHH Minh Lâm	63.062.472.308	63.062.472.308
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh	7.564.759.487	9.202.759.487
Các nhà cung cấp khác	9.391.305.762	4.908.467.477
<b>Cộng</b>	<b>85.121.028.576</b>	<b>82.364.152.790</b>

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu bên liên quan</i>	<i>2.885.149.072</i>	<i>(2.885.149.072)</i>	<i>2.897.508.981</i>	<i>(2.897.508.981)</i>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ - tiền lãi cho vay	2.885.149.072	(2.885.149.072)	2.897.508.981	(2.897.508.981)
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>2.086.110.954</i>	-	<i>743.823.079</i>	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.849.879.053	-	450.296.377	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	-	10.000.000	-
Tạm ứng	6.800.000	-	-	-
Tạm ứng thù lao Hội đồng quản trị	219.431.901	-	257.239.658	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	-	26.287.044	-
<b>Cộng</b>	<b>4.971.260.026</b>	<b>(2.885.149.072)</b>	<b>3.641.332.060</b>	<b>(2.897.508.981)</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		Giá trị có thể thu hồi
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	
Công ty Cổ phần Việt Mỹ (là bên liên quan)	Trên 3 năm	7.987.640.091		Trên 3 năm	8.000.000.000	
Trả trước tiền mua hàng		5.102.491.019	-		5.102.491.019	-
Lãi cho vay		2.885.149.072	-		2.897.508.981	-
Công ty TNHH Minh Lâm - trả trước tiền mua hàng	Trên 3 năm	63.062.472.308	-	Trên 3 năm	63.062.472.308	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh - trả trước tiền mua hàng	Trên 3 năm	7.564.759.487	-	Trên 3 năm	9.202.759.487	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 3 năm	6.527.745.599	-	Trên 3 năm	6.575.745.599	-
<b>Cộng</b>		<b>85.142.617.485</b>	<b>-</b>		<b>86.840.977.394</b>	<b>-</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	86.840.977.394	86.967.411.269
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(1.440.300.000)	76.066.125
Xóa nợ	(12.359.909)	-
Tồn thất từ việc bán nợ	(245.700.000)	(202.500.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>85.142.617.485</b>	<b>86.840.977.394</b>

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	277.746.813	-	257.828.421	-
Hàng hóa	351.066.530	-	325.170.216	-
<b>Cộng</b>	<b>628.813.343</b>	<b>-</b>	<b>582.998.637</b>	<b>-</b>

### 8. Chi phí trả trước

#### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	243.953.836	139.834.606
Chi phí sửa chữa tài sản	78.737.574	24.303.877
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	242.109.520	91.931.386
<b>Cộng</b>	<b>564.800.930</b>	<b>256.069.869</b>



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	487.521.532	690.732.123
Chi phí sửa chữa tài sản	3.340.743.233	4.336.640.379
Các chi phí trả trước dài hạn khác	510.017.446	320.118.945
<b>Cộng</b>	<b><u>4.338.282.211</u></b>	<b><u>5.347.491.447</u></b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	20.649.424.042	20.700.051.626	6.066.488.512	47.415.964.180
Mua trong năm	-	488.800.000	-	488.800.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(804.638.683)	-	(804.638.683)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>20.649.424.042</u></b>	<b><u>20.384.212.943</u></b>	<b><u>6.066.488.512</u></b>	<b><u>47.100.125.497</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	949.870.650	5.302.204.632	6.252.075.282
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	8.619.643.085	14.301.409.421	5.550.362.079	28.471.414.585
Khấu hao trong năm	635.828.832	1.464.277.048	208.689.795	2.308.795.675
Thanh lý, nhượng bán	-	(628.843.351)	-	(628.843.351)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>9.255.471.917</u></b>	<b><u>15.136.843.118</u></b>	<b><u>5.759.051.874</u></b>	<b><u>30.151.366.909</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	12.029.780.957	6.398.642.205	516.126.433	18.944.549.595
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>11.393.952.125</u></b>	<b><u>5.247.369.825</u></b>	<b><u>307.436.638</u></b>	<b><u>16.948.758.588</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

**10. Bất động sản đầu tư**

	<u>Nhà</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	74.157.176.575
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>74.157.176.575</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê	192.462.513
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	23.680.433.768
Khấu hao trong năm	1.838.626.908
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>25.519.060.676</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	50.476.742.807
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>48.638.115.899</u></b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê và giá cho thuê hiện tại Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà 249 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	36.831.838	36.831.838	-
Nhà 49 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	271.477.751	229.260.751	42.217.000
Nhà 30 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	119.488.638	119.488.638	-
Nhà 55-55A Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	432.470.766	377.587.766	54.883.000
Nhà 310 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	185.952.714	168.428.714	17.524.000
Nhà 24 Hoàng Văn Thụ, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	36.142.037	36.142.037	-
Nhà 38 Trương Quốc Dung, phường Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	124.768.385	80.507.385	44.261.000
Nhà 118 Hồ Văn Huê, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	2.704.190.626	2.128.645.884	575.544.742
Nhà 82 Trần Huy Liệu, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	70.245.853.820	22.342.167.663	47.903.686.157
<b>Cộng</b>	<b>74.157.176.575</b>	<b>25.519.060.676</b>	<b>48.638.115.899</b>

#### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Chuyển sang Trả trước cho người bán	Số cuối năm
Dự án Tòa nhà Văn phòng Thương mại Dịch vụ 168 Hoàng Văn Thụ	5.089.134.354	130.828.951	-	5.219.963.305
Dự án tại số 38 Trương Quốc Dung	433.200.000	-	-	433.200.000
Dự án tại số 118 Hồ Văn Huê	1.600.000	-	-	1.600.000
Các dự án khác	2.077.115.400	-	(2.077.115.400)	-
<b>Cộng</b>	<b>7.601.049.754</b>	<b>130.828.951</b>	<b>(2.077.115.400)</b>	<b>5.654.763.305</b>

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	176.079.750
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	-	176.079.750
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	1.820.895.172	1.404.029.074
<b>Cộng</b>	<b>1.820.895.172</b>	<b>1.580.108.824</b>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	516.553.870	-	5.594.581.361	(5.640.438.368)	470.696.863	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	609.669.644	-	5.849.347.487	(5.483.958.468)	975.058.663	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	15.411.137	172.699.055	(148.021.167)	9.266.751	-
Tiền thuê đất	16.765.312	-	7.440.482.627	(10.619.543.938)	-	3.162.295.999
Các loại thuế khác	-	2.000.000	8.000.000	(6.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.142.988.826</b>	<b>17.411.137</b>	<b>19.065.110.530</b>	<b>(21.897.961.941)</b>	<b>1.455.022.277</b>	<b>3.162.295.999</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động bán lẻ lương thực, thực phẩm : 5%
- Hoạt động kinh doanh nhà hàng, dịch vụ ăn uống <sup>(i)</sup> : 8 - 10%
- Hoạt động cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng : 10%

<sup>(i)</sup> Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.273.493.387	29.471.593.143
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	276.909.633	839.884.513
- Các khoản điều chỉnh giảm	(303.665.586)	(734.287.661)
Thu nhập chịu/tính thuế	29.246.737.434	29.577.189.995
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>5.849.347.487</b>	<b>5.915.437.999</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng theo thông báo của cơ quan thuế.

Trong năm, Công ty được giảm 30% tiền thuê đất phải nộp của năm 2024 và năm 2025 theo Quyết định số 6651/QĐ-TPHCM ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định số 14634/QĐ-TPHCM ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Thuế TP. Hồ Chí Minh.

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 14. Phải trả người lao động

Tiền lương và tiền thưởng còn phải trả người lao động.

#### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất	-	570.721.536
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	139.663.972	135.256.674
<b>Cộng</b>	<b>139.663.972</b>	<b>705.978.210</b>

#### 16. Phải trả khác

##### 16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan) – phải trả tiền nhận ký quỹ	-	3.097.537.495
Phải trả về cổ phần hóa	1.081.259.430	1.081.259.430
Nhận ký quỹ ngắn hạn	591.900.000	5.008.666.500
Cổ tức phải trả	114.174.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.780.000	121.444.160
<b>Cộng</b>	<b>1.793.113.430</b>	<b>9.308.907.585</b>

##### 16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan) – phải trả tiền nhận ký quỹ	3.501.122.965	-
Các khoản nhận ký quỹ dài hạn khác	3.663.000.000	54.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.164.122.965</b>	<b>54.000.000</b>

##### 16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

#### 17. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam <sup>(i)</sup>	7.492.151.620	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(ii)</sup>	5.948.424.720	-
<b>Cộng</b>	<b>13.440.576.340</b>	<b>-</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Khoản vay tín chấp Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam với hạn mức 30.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 3 tháng hoặc 6 tháng cụ thể theo từng giấy nhận nợ.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với hạn mức 30.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 09 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại chính Ngân hàng này và khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.2a).

Chi tiết số phát sinh về khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	5.615.600.000
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(5.615.600.000)
Số tiền vay phát sinh trong năm	13.440.576.340	-
Số cuối năm	<u>13.440.576.340</u>	<u>-</u>

#### 18. Quỹ khen thưởng

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Chuyển sang phải trả khác	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	5.780.000	-	-	(5.780.000)	-
Quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	114.000.000	(114.000.000)	-	-
Cộng	<u>5.780.000</u>	<u>114.000.000</u>	<u>(114.000.000)</u>	<u>(5.780.000)</u>	<u>-</u>

#### 19. Vốn chủ sở hữu

##### 19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày tại Phụ lục 1 đính kèm.

##### 19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV	27.540.000.000	27.540.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	25.960.810.000	25.965.810.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	17.468.000.000	17.469.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na	7.090.170.000	7.090.170.000
Các cổ đông khác	11.941.020.000	11.935.020.000
Cộng	<u>90.000.000.000</u>	<u>90.000.000.000</u>

##### 19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



617  
FY  
IN  
MAI  
JAN  
CHI

15 - C  
TNHH  
VÀ TƯ V  
C  
P. HỒ C

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 19d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ.ĐHĐCĐ-PNG ngày 21 tháng 3 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2025/NQ.HĐQT-PNG ngày 24 tháng 4 năm 2025 như sau:

	Số tiền (VND)
• Chia cổ tức năm 2024	: 9.000.000.000
• Trích thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	: 1.063.807.757
• Tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	: 114.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.177.807.757</b>

#### 20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

##### 20a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	9.643.462.040	7.115.064.092
Trên 1 năm đến 5 năm	38.573.848.160	28.460.256.368
Trên 5 năm	191.515.757.664	155.535.476.047
<b>Cộng</b>	<b>239.733.067.864</b>	<b>191.110.796.507</b>

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước theo các hợp đồng thuê có thời hạn từ 35 năm đến 50 năm.

##### 20b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Hào	3.121.381.354	3.121.381.354
Công ty Amiang Lạng Sơn	132.267.300	132.267.300
Công ty TNHH Vật liệu Ánh Sáng	34.591.400	34.591.400
Công ty TNHH Vân Trúc	6.690.000	6.690.000
Công ty TNHH Thương mại Thiên Phúc Ân	6.008.000	6.008.000
<b>Cộng</b>	<b>3.300.938.054</b>	<b>3.300.938.054</b>

Các khoản công nợ này được xử lý xóa sổ do không có khả năng thu hồi.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	64.500.702.799	66.868.132.586
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	24.824.566.275	24.495.768.771
Doanh thu khác	1.804.039.051	2.869.808.394
<b>Cộng</b>	<b>91.129.308.125</b>	<b>94.233.709.751</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	24.824.566.275	24.495.768.771
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	<u>7.551.477.843</u>	<u>6.265.679.689</u>
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>17.273.088.432</u></b>	<b><u>18.230.089.082</u></b>

**Ib. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Dịch vụ ăn uống	85.138.192	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Dịch vụ ăn uống	38.560.909	5.216.667
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Dịch vụ ăn uống	168.053.213	175.979.450
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Dịch vụ ăn uống	33.380.775	51.351.111
Doanh thu ủy thác cho thuê bất động sản	15.724.831.998	2.781.447.159
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	3.057.475	-
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản</b>		
Dịch vụ ăn uống	128.301.229	173.378.858
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Dịch vụ ăn uống	109.105.303	120.582.963
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	25.982.996	31.997.897
<b>Công ty Cổ phần Vinafreight</b>		
Dịch vụ ăn uống	133.982.139	18.038.519
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na</b>		
Dịch vụ ăn uống	61.431.466	34.347.813
<b>Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam</b>		
Dịch vụ ăn uống	4.010.353	38.412.206
<b>Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics</b>		
Dịch vụ ăn uống	42.958.292	217.211.850
<b>Công ty Cổ phần Vinaprint</b>		
Dịch vụ ăn uống	238.244.493	379.532.743



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt</i>		
Dịch vụ ăn uống	24.747.878	13.059.513
<i>Công ty Cổ phần Transimex</i>		
Dịch vụ ăn uống	329.716.397	417.686.415
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</i>		
Dịch vụ ăn uống	-	32.806.734
<i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i>		
Dịch vụ ăn uống	167.011.854	201.541.632
Doanh thu cho thuê bất động sản	-	1.834.527.381
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ nhà hàng	42.526.356.327	43.243.335.083
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.551.477.843	6.265.679.689
Giá vốn khác	1.530.641.547	1.729.274.873
<b>Cộng</b>	<u><u>51.608.475.717</u></u>	<u><u>51.238.289.645</u></u>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.089.711.442	1.864.793.264
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.718.998	14.828.466
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	53.566.125
<b>Cộng</b>	<u><u>3.104.430.440</u></u>	<u><u>1.933.187.855</u></u>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay.		
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.171.427.680	2.385.791.462
Chi phí vật liệu, bao bì	454.820.267	452.756.253
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	675.062.486	895.462.342
Chi phí khấu hao tài sản cố định	378.049.623	922.364.153
Chi phí thuê đất	-	14.493.049
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.234.450.374	4.389.543.862
Các chi phí khác	3.532.380.055	2.537.139.478
<b>Cộng</b>	<u><u>10.446.190.485</u></u>	<u><u>11.597.550.599</u></u>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.870.671.147	1.850.761.277
Chi phí vật liệu quản lý	13.006.680	7.936.872
Chi phí đồ dùng văn phòng	168.030.987	98.738.301
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.531.452	2.142.000
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	5.000.000
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(1.440.300.000)	76.066.125
Chi phí thuê đất	815.059.840	1.164.371.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.137.115.603	1.090.824.118
Các chi phí khác	312.704.881	314.899.781
<b>Cộng</b>	<b><u>2.882.820.590</u></b>	<b><u>4.610.739.670</u></b>

#### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	281.309.909
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	5.872.727	-
Thu hỗ trợ hợp tác kinh doanh	202.870.968	602.961.176
Thu nhập khác	79.542.791	77.985.413
<b>Cộng</b>	<b><u>288.286.486</u></b>	<b><u>962.256.498</u></b>

#### 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý tài sản cố định	151.249.877	-
Tiền chậm nộp, phạt vi phạm hành chính	60.509.917	26.619.674
Chi phí khác	4.171.045	9.992.831
<b>Cộng</b>	<b><u>215.930.839</u></b>	<b><u>36.612.505</u></b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.718.031.047	28.788.622.025
Chi phí nhân công	16.241.810.948	16.085.409.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.147.422.583	4.119.299.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.556.590.857	7.533.034.804
Chi phí khác	9.273.631.357	10.920.213.562
<b>Cộng</b>	<b><u>64.937.486.792</u></b>	<b><u>67.446.579.914</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	21.101.371.345	17.854.832.636
Trên 1 năm đến 5 năm	26.734.324.284	5.485.446.364
<b>Cộng</b>	<b>47.835.695.630</b>	<b>23.340.279.000</b>

### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban điều hành, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Phụ trách kế toán. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong năm chỉ có giao dịch chia cổ tức cho Ông Trần Xuân Ánh với số tiền 98.785.000 VND (năm trước không có giao dịch phát sinh).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

	Chức danh	Năm nay	Năm trước
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	210.000.000	140.000.000
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên	147.000.000	98.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng ban	147.000.000	98.000.000
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	105.000.000	70.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	105.000.000	70.000.000



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ban điều hành</b>			
Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	456.852.710	294.668.239
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 5 năm 2025)	140.670.555	274.859.618
Bà Trần Thị Diệu Thúy	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024)	-	109.245.833
Ông Trình Võ Anh Kiệt	Phụ trách kế toán	252.655.439	220.457.699

### 2b. **Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

#### **Bên liên quan khác**

Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV

Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia  
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải

Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na

Công ty Cổ phần Việt Mỹ  
Công ty Cổ phần Transimex  
Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt  
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn  
(Cholimex)

Công ty Cổ phần Vinaprint  
Công ty Cổ phần Transimex Logistics  
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc  
Công ty Cổ phần Cảng Mipec  
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex  
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park  
Logistics  
Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An  
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành  
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á  
Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Merufa  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng kinh doanh nhà  
Bến Thành  
Công ty Cổ phần Vinafreight  
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản  
Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt  
Nam  
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành  
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Miền Trung  
Công ty TNHH MTV Trung tâm Phân phối  
Transimex

#### **Mối quan hệ**

Cổ đông nắm giữ 30,60% vốn điều lệ, đồng  
thời là Công ty có liên quan của thành viên  
HDQT

Cổ đông giữ 28,85% vốn điều lệ

Cổ đông giữ 19,41% vốn điều lệ, đồng thời  
là Công ty có liên quan của Chủ tịch HDQT  
Cổ đông giữ 7,88% vốn điều lệ, đồng thời là  
Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty con

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT  
Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty con của Công ty Cổ phần Dịch vụ  
Bến Thành

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT

Công ty liên quan của thành viên HDQT



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Chia cổ tức	2.754.000.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	175.087.000	-
Chi phí ủng hộ thực hiện chương trình	15.000.000	-
Thanh toán chi phí ủng hộ thực hiện chương trình	15.000.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Chia cổ tức	1.746.800.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	181.931.000	188.656.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Chia cổ tức	2.596.581.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	41.802.000	5.634.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na</b>		
Chia cổ tức	709.017.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	66.584.000	37.141.000
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản</b>		
Mua hàng hóa	17.700.000	15.740.741
Trả nợ mua hàng	19.116.000	17.000.000
Thu tiền dịch vụ ăn uống	138.900.000	186.567.000
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Mua hàng hóa	47.588.728	87.951.273
Trả nợ mua hàng	52.347.601	99.120.600
Thu tiền dịch vụ ăn uống	115.617.000	126.205.943
<b>Công ty Cổ phần Vinaprint</b>		
Phí dịch vụ	3.690.910	-
Phí dịch vụ đã trả	4.060.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	256.042.000	407.533.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Phí dịch vụ	372.952.108	273.904.150
Phí dịch vụ đã trả	314.870.778	313.252.482
Cần trừ công nợ	-	87.962.499
Thu tiền dịch vụ ăn uống	28.167.000	33.957.000
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Phí dịch vụ ủy thác quản lý bất động sản	1.644.720.000	320.145.000
Phí dịch vụ ủy thác quản lý bất động sản đã trả	1.985.271.750	176.079.750
Thu tiền dịch vụ ăn uống	36.165.000	48.457.000
Thu tiền dịch vụ ủy thác cho thuê bất động sản	17.135.331.197	2.789.796.125
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	3.335.000	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Vinafreight</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	129.986.000	19.500.000
<i>Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	4.338.000	41.618.000
<i>Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	46.566.320	220.288.865
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	26.758.000	13.496.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	418.406.000	384.210.000
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	-	35.599.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	170.944.000	215.394.000
Thu tiền cho thuê bất động sản	-	2.013.901.027

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá bán do Công ty công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.12, V.16a và V.16b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoài khoản dự phòng đã được trích lập đối với khoản phải thu Công ty Cổ phần Việt Mỹ, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào khác được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

#### 3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh sau:

- Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng.
- Cho thuê bất động sản.
- Các lĩnh vực khác.

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh được trình bày tại Phụ lục 2 đính kèm.

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh năm trước trên Bảng cân đối kế toán đã được trình bày lại do phân loại tài sản đang sử dụng với mục đích cho thuê từ Tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phân loại đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>68.595.482.660</b>	<b>(49.650.933.065)</b>	<b>18.944.549.595</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	68.595.482.660	(49.650.933.065)	18.944.549.595
Nguyên giá	222	117.661.818.000	(70.245.853.820)	47.415.964.180
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(49.066.335.340)	20.594.920.755	(28.471.414.585)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>825.809.742</b>	<b>49.650.933.065</b>	<b>50.476.742.807</b>
Nguyên giá	231	3.911.322.755	70.245.853.820	74.157.176.575
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(3.085.513.013)	(20.594.920.755)	(23.680.433.768)

#### 5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Trinh Nguyễn Lâm Tuyền  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách Kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Phụ lục 1: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	(10.452.658.586)	104.225.704.290
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	23.556.155.144	23.556.155.144
Thù lao, tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.209.470.018)	(1.209.470.018)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>17.450.553.509</b>	<b>7.206.775.834</b>	<b>21.033.533</b>	<b>11.894.026.540</b>	<b>126.572.389.416</b>
Số dư đầu năm nay	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	11.894.026.540	126.572.389.416
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	23.424.145.900	23.424.145.900
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
Thù lao, tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.177.807.757)	(1.177.807.757)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>17.450.553.509</b>	<b>7.206.775.834</b>	<b>21.033.533</b>	<b>25.140.364.683</b>	<b>139.818.727.559</b>

Trinh Nguyễn Lâm Tuyền  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### Phụ lục 2: Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	64.500.702.799	24.824.566.275	1.804.039.051	-	91.129.308.125
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>64.500.702.799</b>	<b>24.824.566.275</b>	<b>1.804.039.051</b>	<b>-</b>	<b>91.129.308.125</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	21.974.346.472	17.273.088.432	273.397.504	-	39.520.832.408
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(13.329.011.075)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					26.191.821.333
Doanh thu hoạt động tài chính					3.104.430.440
Chi phí tài chính					(95.114.033)
Thu nhập khác					288.286.486
Chi phí khác					(215.930.839)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.849.347.487)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>23.424.145.900</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.403.816.004</b>	<b>509.684.991</b>	<b>212.509.000</b>	<b>-</b>	<b>2.126.009.995</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.983.872.876</b>	<b>3.381.042.638</b>	<b>376.778.166</b>	<b>-</b>	<b>6.741.693.680</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	769.481.463	3.299.372.504	-	78.568.616	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 2: Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	66.868.132.586	24.495.768.771	2.869.808.394	-	94.233.709.751
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>66.868.132.586</b>	<b>24.495.768.771</b>	<b>2.869.808.394</b>	<b>-</b>	<b>94.233.709.751</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	23.624.797.503	18.230.089.082	1.140.533.521	-	42.995.420.106
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(16.208.290.269)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					26.787.129.837
Doanh thu hoạt động tài chính					1.933.187.855
Chi phí tài chính					(174.368.542)
Thu nhập khác					962.256.498
Chi phí khác					(36.612.505)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.915.437.999)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>23.556.155.144</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>3.540.277.549</b>	<b>2.009.314.785</b>	<b>531.070.438</b>	<b>-</b>	<b>6.080.662.772</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.547.840.432</b>	<b>3.879.973.574</b>	<b>204.598.494</b>	<b>-</b>	<b>5.632.412.500</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.066.125</b>	<b>-</b>	<b>76.066.125</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Phụ lục 03: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	26.365.898.755	55.022.350.180	1.050.303.556	-	82.438.552.491
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					85.062.333.937
<b>Tổng tài sản</b>					<b>167.500.886.428</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	2.343.076.672	7.908.104.191	1.201.213.430	-	11.452.394.293
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					16.229.764.576
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>27.682.158.869</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	20.300.942.587	62.667.293.321	764.891.104	-	83.733.127.012
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					57.136.540.461
<b>Tổng tài sản</b>					<b>140.869.667.473</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.642.038.824	8.322.875.548	1.202.703.590	-	11.167.617.962
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					3.129.660.095
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>14.297.278.057</b>

Trinh Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập



Trình Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 36
8. Phụ lục	37 - 40

\*\*\*\*\*



03014  
CÔNG  
CỔ P  
HƯON  
PHÚ N  
PHỐ

03004  
CÔNG  
KIỂM TO  
A  
SƠN HỒ

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301428617, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 6 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 05 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

**Trụ sở chính:**

- Địa chỉ : 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3844 0816
- Fax : +84 (028) 3844 3980

Công ty có các chi nhánh trực thuộc như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	123 Hồng Hà, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận	124 Phan Đăng Lưu, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận Plaza	82 Trần Huy Liệu, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 10 năm 2023

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**  
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2025

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Phước Thiện Hoàng – Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2023.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Trần Phước Thiện Hoàng**  
Tổng Giám đốc



Số: 1.0255/26/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là "Công ty") và Công ty Cổ phần Việt Mỹ (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 09 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Trần Thị Thủy Quyên

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0327-2023-008-1



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>96.263.830.225</b>	<b>62.831.284.081</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>6.233.508.173</b>	<b>11.118.768.127</b>
1. Tiền	111		6.233.508.173	11.118.768.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>72.000.000.000</b>	<b>43.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	72.000.000.000	43.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>11.176.641.031</b>	<b>5.358.265.562</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.745.197.572	5.724.345.673
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	82.925.101.172	80.168.225.386
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	4.130.079.651	2.787.791.776
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(81.623.737.364)	(83.322.097.273)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>628.813.343</b>	<b>582.998.637</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	628.813.343	582.998.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.224.867.678</b>	<b>2.771.251.755</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	564.800.930	256.069.869
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.497.770.749	2.497.770.749
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	3.162.295.999	17.411.137
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>75.579.920.003</b>	<b>82.369.833.603</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.948.758.588</b>	<b>18.944.549.595</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	16.948.758.588	18.944.549.595
- Nguyên giá	222		47.100.125.497	47.415.964.180
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.151.366.909)	(28.471.414.585)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>48.638.115.899</b>	<b>50.476.742.807</b>
- Nguyên giá	231		74.157.176.575	74.157.176.575
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.519.060.676)	(23.680.433.768)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.654.763.305</b>	<b>7.601.049.754</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	5.654.763.305	7.601.049.754
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.338.282.211</b>	<b>5.347.491.447</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	4.338.282.211	5.347.491.447
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>171.843.750.228</b>	<b>145.201.117.684</b>



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>32.484.357.196</b>	<b>19.087.116.475</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>25.320.234.231</b>	<b>19.033.116.475</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	3.513.818.980	3.273.032.632
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		522.181.500	61.930.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.455.022.277	1.142.988.826
4. Phải trả người lao động	314	V.14	1.194.501.987	1.274.913.059
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	139.663.972	705.978.210
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		152.081.226	162.671.553
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a, c	4.902.387.949	12.405.822.195
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	13.440.576.340	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	-	5.780.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.164.122.965</b>	<b>54.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b, c	7.164.122.965	54.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



3617  
TY  
ÁN  
MẠI  
PHÚ  
NHUẬN  
CH

15  
TNH  
TÀ TỬ  
C  
P.HỒ

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>139.359.393.032</b>	<b>126.114.001.209</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>139.315.898.032</b>	<b>126.070.506.209</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	17.450.553.509	17.450.553.509
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	7.206.775.834	7.206.775.834
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	21.033.533	21.033.533
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	28.463.808.443	15.217.990.776
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		5.040.183.019	15.217.990.776
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		23.423.625.424	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19	(3.826.273.287)	(3.825.847.443)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>43.495.000</b>	<b>43.495.000</b>
1. Nguồn kinh phí	431		43.495.000	43.495.000
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>171.843.750.228</b>	<b>145.201.117.684</b>



Trình Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập



Trình Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

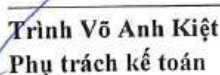
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

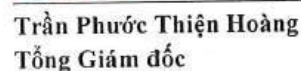
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	91.129.308.125	94.233.709.751
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		91.129.308.125	94.233.709.751
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.608.475.717	51.238.289.645
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39.520.832.408	42.995.420.106
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.104.455.340	1.933.211.355
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	95.114.033	174.368.542
Trong đó: chi phí lãi vay	23		95.114.033	174.368.542
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.446.190.485	11.597.550.599
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.883.791.810	4.611.730.834
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.200.191.420	28.544.981.486
12. Thu nhập khác	31	VI.7	288.286.486	962.256.498
13. Chi phí khác	32	VI.8	215.930.839	36.612.505
14. Lợi nhuận khác	40		72.355.647	925.643.993
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.272.547.067	29.470.625.479
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	5.849.347.487	5.915.437.999
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>23.423.199.580</u>	<u>23.555.187.480</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		23.423.625.424	23.555.622.929
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(425.844)	(435.449)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a, b	<u>2.472</u>	<u>2.486</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a, b	<u>2.472</u>	<u>2.486</u>



Trinh Nguyen Lam Tuyen  
Người lập



Trinh Vo Anh Kiet  
Phụ trách kế toán



Tran Phuc Thien Hoang  
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.272.547.067	29.470.625.479
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10	4.147.422.583	4.119.299.813
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(1.440.300.000)	76.066.125
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	-	(53.566.125)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 7, 8	(2.938.461.565)	(2.146.103.173)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	95.114.033	174.368.542
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.136.322.118	31.640.690.661
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.915.485.412)	1.727.724.291
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(45.814.706)	116.143.083
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.308.516.762	(836.325.383)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		700.478.175	(2.743.409.418)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4	(95.114.033)	(174.368.542)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(5.483.958.468)	(4.599.840.169)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.140.000.000)	(733.709.676)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>18.464.944.436</b>	<b>24.396.904.847</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, 11	(619.628.951)	(3.695.044.833)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, VI.7	24.545.455	339.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(94.000.000.000)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	1.690.128.766	1.761.457.851
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(27.904.954.730)</b>	<b>(11.594.496.073)</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	13.440.576.340	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(7.220.050.985)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16a, 19d	(8.885.826.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>4.554.750.340</b>	<b>(7.220.050.985)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(4.885.259.954)</b>	<b>5.582.357.789</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>11.118.768.127</b>	<b>5.536.410.338</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>6.233.508.173</b>	<b>11.118.768.127</b>

Trinh Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại và dịch vụ.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: cho thuê văn phòng, nhà xưởng, cửa hàng, quầy hàng; kinh doanh nhà hàng, kinh doanh ăn uống và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; bán buôn thực phẩm.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### **5. Cấu trúc Tập đoàn**

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Việt Mỹ là công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

Công ty Cổ phần Việt Mỹ có trụ sở chính tại lô số 23, khu công nghiệp Sông Hậu, xã Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 55%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp. Hiện tại Công ty Cổ phần Việt Mỹ đang tạm ngừng hoạt động.

Công ty có các chi nhánh trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc như sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ	123 Hồng Hà, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận	124 Phan Đăng Lưu, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận Plaza	82 Trần Huy Liệu, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

#### **6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 52 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 59 nhân viên).



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. 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.

### 3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### 4. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### 5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho là nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa tài sản. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### *Chi phí sửa chữa tài sản*

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	21 – 36
Máy móc và thiết bị	03 – 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10

### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của nhà dùng cho thuê từ 04 đến 47 năm.

### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 13. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### 14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của từng công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

#### 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### **16. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### **17. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các Chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - 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.

#### 19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	270.826.296	590.953.511
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.882.639.877	10.474.843.616
Tiền đang chuyển	80.042.000	52.971.000
<b>Cộng</b>	<b>6.233.508.173</b>	<b>11.118.768.127</b>

##### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng.

Trong đó, khoản tiền gửi 17.000.000.000 VND đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.17).

##### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>364.793.111</b>	<b>276.052.603</b>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	348.629.111	214.937.603
Công ty Cổ phần Vinafreight	14.961.000	-
Công ty Cổ phần Vinaprint	1.203.000	-
Công ty Cổ phần Transimex	-	61.115.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>5.380.404.461</b>	<b>5.448.293.070</b>
Công ty North American Trading	2.943.739.520	2.943.739.520
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thực phẩm Long Sơn	1.122.000.000	1.170.000.000
Higrade Foods Co., Inc.	576.583.750	576.583.750
Các khách hàng khác	738.081.191	757.969.800
<b>Cộng</b>	<b>5.745.197.572</b>	<b>5.724.345.673</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho bên liên quan</i>		87.962.499
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	-	87.962.499
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	82.925.101.172	80.080.262.887
Công ty TNHH Minh Lâm	63.062.472.308	63.062.472.308
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh	7.564.759.487	9.202.759.487
Các nhà cung cấp khác	12.297.869.377	7.815.031.092
<b>Cộng</b>	<b>82.925.101.172</b>	<b>80.168.225.386</b>

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng thù lao Hội đồng quản trị	219.431.901	-	257.239.658	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.849.879.053	-	450.296.377	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	-	10.000.000	-
Tạm ứng	1.726.550.412	(1.719.750.412)	1.719.750.412	(1.719.750.412)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	324.218.285	(214.032.247)	350.505.329	(214.032.247)
<b>Cộng</b>	<b>4.130.079.651</b>	<b>(1.933.782.659)</b>	<b>2.787.791.776</b>	<b>(1.933.782.659)</b>

#### 6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Minh Lâm - trả trước tiền mua hàng	Trên 3 năm	63.062.472.308	-	Trên 3 năm	63.062.472.308	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh - trả trước tiền mua hàng	Trên 3 năm	7.564.759.487	-	Trên 3 năm	9.202.759.487	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 3 năm	14.409.657.522	3.413.151.953	Trên 3 năm	14.470.017.431	3.413.151.953
<b>Cộng</b>		<b>85.036.889.317</b>	<b>3.413.151.953</b>		<b>86.735.249.226</b>	<b>3.413.151.953</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	83.322.097.273	83.448.531.148
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng	(1.440.300.000)	76.066.125
Xóa nợ	(12.359.909)	-
Tồn thất từ việc bán nợ	(245.700.000)	(202.500.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>81.623.737.364</b>	<b>83.322.097.273</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	277.746.813	-	257.828.421	-
Hàng hóa	351.066.530	-	325.170.216	-
<b>Cộng</b>	<b>628.813.343</b>	<b>-</b>	<b>582.998.637</b>	<b>-</b>

### 8. Chi phí trả trước

#### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	243.953.836	139.834.606
Chi phí sửa chữa tài sản	78.737.574	24.303.877
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	242.109.520	91.931.386
<b>Cộng</b>	<b>564.800.930</b>	<b>256.069.869</b>

#### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	487.521.532	690.732.123
Chi phí sửa chữa tài sản	3.340.743.233	4.336.640.379
Các chi phí trả trước dài hạn khác	510.017.446	320.118.945
<b>Cộng</b>	<b>4.338.282.211</b>	<b>5.347.491.447</b>

### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	20.649.424.042	20.700.051.626	6.066.488.512	47.415.964.180
Mua trong năm	-	488.800.000	-	488.800.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(804.638.683)	-	(804.638.683)
<b>Số cuối năm</b>	<b>20.649.424.042</b>	<b>20.384.212.943</b>	<b>6.066.488.512</b>	<b>47.100.125.497</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	949.870.650	5.302.204.632	6.252.075.282
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	8.619.643.085	14.301.409.421	5.550.362.079	28.471.414.585
Khấu hao trong năm	635.828.832	1.464.277.048	208.689.795	2.308.795.675
Thanh lý, nhượng bán	-	(628.843.351)	-	(628.843.351)
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.255.471.917</b>	<b>15.136.843.118</b>	<b>5.759.051.874</b>	<b>30.151.366.909</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	12.029.780.957	6.398.642.205	516.126.433	18.944.549.595
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.393.952.125</b>	<b>5.247.369.825</b>	<b>307.436.638</b>	<b>16.948.758.588</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 10. Bất động sản đầu tư

	<u>Nhà</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	74.157.176.575
<b>Số cuối năm</b>	<u>74.157.176.575</u>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê	192.462.513
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	23.680.433.768
Khấu hao trong năm	1.838.626.908
<b>Số cuối năm</b>	<u>25.519.060.676</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	50.476.742.807
<b>Số cuối năm</b>	<u>48.638.115.899</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê và giá cho thuê hiện tại Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm:

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Nhà 249 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	36.831.838	36.831.838	-
Nhà 49 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	271.477.751	229.260.751	42.217.000
Nhà 30 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	119.488.638	119.488.638	-
Nhà 55-55A Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	432.470.766	377.587.766	54.883.000
Nhà 310 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	185.952.714	168.428.714	17.524.000
Nhà 24 Hoàng Văn Thụ, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	36.142.037	36.142.037	-
Nhà 38 Trương Quốc Dung, phường Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	124.768.385	80.507.385	44.261.000
Nhà 118 Hồ Văn Huê, phường Đức Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	2.704.190.626	2.128.645.884	575.544.742
Nhà 82 Trần Huy Liệu, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	70.245.853.820	22.342.167.663	47.903.686.157
<b>Cộng</b>	<u>74.157.176.575</u>	<u>25.519.060.676</u>	<u>48.638.115.899</u>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Chuyển sang	
			Trả trước cho người bán	Số cuối năm
Dự án Tòa nhà Văn phòng Thương mại Dịch vụ 168 Hoàng Văn Thụ	5.089.134.354	130.828.951	-	5.219.963.305
Dự án tại số 38 Trương Quốc Dung	433.200.000	-	-	433.200.000
Dự án tại số 118 Hồ Văn Huê	1.600.000	-	-	1.600.000
Các dự án khác	2.077.115.400	-	(2.077.115.400)	-
<b>Cộng</b>	<b>7.601.049.754</b>	<b>130.828.951</b>	<b>(2.077.115.400)</b>	<b>5.654.763.305</b>

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	176.079.750
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	-	176.079.750
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	3.513.818.980	3.096.952.882
Ông Đinh Văn Dũng	1.022.153.000	1.022.153.000
Các nhà cung cấp khác	2.491.665.980	2.074.799.882
<b>Cộng</b>	<b>3.513.818.980</b>	<b>3.273.032.632</b>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

#### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	516.553.870	-	5.594.581.361	(5.640.438.368)	470.696.863	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	609.669.644	-	5.849.347.487	(5.483.958.468)	975.058.663	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	15.411.137	172.699.055	(148.021.167)	9.266.751	-
Tiền thuê đất	16.765.312	-	7.440.482.627	(10.619.543.938)	-	3.162.295.999
Các loại thuế khác	-	2.000.000	8.000.000	(6.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.142.988.826</b>	<b>17.411.137</b>	<b>19.065.110.530</b>	<b>(21.897.961.941)</b>	<b>1.455.022.277</b>	<b>3.162.295.999</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động bán lẻ lương thực, thực phẩm : 5%
- Hoạt động kinh doanh nhà hàng, dịch vụ ăn uống <sup>(i)</sup> : 8 - 10%
- Hoạt động cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng : 10%

(i) Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh tại từng công ty trong Tập đoàn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	5.849.347.487	5.915.437.999
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>5.849.347.487</u></b>	<b><u>5.915.437.999</u></b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tập đoàn được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Tiền thuê đất*

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng theo thông báo của cơ quan thuế.

Trong năm, Tập đoàn được giảm 30% tiền thuê đất phải nộp của năm 2024 và năm 2025 theo Quyết định số 6651/QĐ-TPHCM ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định số 14634/QĐ-TPHCM ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Thuế TP. Hồ Chí Minh.

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

#### 14. Phải trả người lao động

Tiền lương và lương thưởng còn phải trả người lao động.

#### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuê đất	-	570.721.536
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	139.663.972	135.256.674
<b>Cộng</b>	<b><u>139.663.972</u></b>	<b><u>705.978.210</u></b>

#### 16. Phải trả khác

##### 16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan) – phải trả tiền nhận ký quỹ	-	3.097.537.495
Cổ tức phải trả	114.174.000	-
Phải trả về cổ phần hóa	1.081.259.430	1.081.259.430
Nhận ký quỹ ngắn hạn	591.900.000	5.008.666.500
Công ty TNHH Minh Anh	3.104.134.519	3.104.134.519
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	10.920.000	114.224.251
<b>Cộng</b>	<b><u>4.902.387.949</u></b>	<b><u>12.405.822.195</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan) – phải trả tiền nhận ký quỹ	3.501.122.965	-
Các khoản nhận ký quỹ dài hạn khác	3.663.000.000	54.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.164.122.965</b>	<b>54.000.000</b>

#### 16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

#### 17. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam <sup>(i)</sup>	7.492.151.620	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(ii)</sup>	5.948.424.720	-
<b>Cộng</b>	<b>13.440.576.340</b>	<b>-</b>

(i) Khoản vay tín chấp Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam với hạn mức 30.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 3 tháng hoặc 6 tháng cụ thể theo từng giấy nhận nợ.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với hạn mức 30.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 09 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố khoản tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn tại chính Ngân hàng này và khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.2).

Chi tiết số phát sinh về khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	5.615.600.000
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(5.615.600.000)
Số tiền vay phát sinh trong năm	13.440.576.340	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.440.576.340</b>	<b>-</b>

#### 18. Quỹ khen thưởng

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Chuyển sang phải trả khác	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	5.780.000	-	-	(5.780.000)	-
Quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	114.000.000	(114.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.780.000</b>	<b>114.000.000</b>	<b>(114.000.000)</b>	<b>(5.780.000)</b>	<b>-</b>

#### 19. Vốn chủ sở hữu

##### 19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày tại Phụ lục 1 đính kèm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV	27.540.000.000	27.540.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	25.960.810.000	25.965.810.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	17.468.000.000	17.469.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na	7.090.170.000	7.090.170.000
Các cổ đông khác	11.941.020.000	11.935.020.000
<b>Cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>

### 19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 19d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Tập đoàn đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ.ĐHĐCĐ-PNG ngày 21 tháng 3 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2025/NQ.HĐQT-PNG ngày 24 tháng 4 năm 2025 như sau:

	Số tiền (VND)
• Chia cổ tức năm 2024	: 9.000.000.000
• Trích thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	: 1.063.807.757
• Tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	: 114.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.177.807.757</b>

## 20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

### 20a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	9.643.462.040	7.115.064.092
Trên 1 năm đến 5 năm	38.573.848.160	28.460.256.368
Trên 5 năm	191.515.757.664	155.535.476.047
<b>Cộng</b>	<b>239.733.067.864</b>	<b>191.110.796.507</b>

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước theo các hợp đồng thuê có thời hạn từ 35 năm đến 50 năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 20b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Hào	3.121.381.354	3.121.381.354
Công ty Amiang Lạng Sơn	132.267.300	132.267.300
Công ty TNHH Vật liệu Ánh Sáng	34.591.400	34.591.400
Công ty TNHH Vân Trúc	6.690.000	6.690.000
Công ty TNHH Thương mại Thiên Phúc Ân	6.008.000	6.008.000
<b>Cộng</b>	<b>3.300.938.054</b>	<b>3.300.938.054</b>

Các khoản công nợ này được xử lý xóa sổ do không có khả năng thu hồi.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	64.500.702.799	66.868.132.586
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	24.824.566.275	24.495.768.771
Doanh thu khác	1.804.039.051	2.869.808.394
<b>Cộng</b>	<b>91.129.308.125</b>	<b>94.233.709.751</b>

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	24.824.566.275	24.495.768.771
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	7.551.477.843	6.265.679.689
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>17.273.088.432</b>	<b>18.230.089.082</b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Dịch vụ ăn uống	85.138.192	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Dịch vụ ăn uống	38.560.909	5.216.667
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Dịch vụ ăn uống	168.053.213	175.979.450
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Dịch vụ ăn uống	33.380.775	51.351.111
Doanh thu ủy thác cho thuê bất động sản	15.724.831.998	2.781.447.159



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiêu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	3.057.475	-
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản</b>		
Dịch vụ ăn uống	128.301.229	173.378.858
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Dịch vụ ăn uống	109.105.303	120.582.963
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	25.982.996	31.997.897
<b>Công ty Cổ phần Vinafreight</b>		
Dịch vụ ăn uống	133.982.139	18.038.519
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na</b>		
Dịch vụ ăn uống	61.431.466	34.347.813
<b>Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam</b>		
Dịch vụ ăn uống	4.010.353	38.412.206
<b>Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics</b>		
Dịch vụ ăn uống	42.958.292	217.211.850
<b>Công ty Cổ phần Vinaprint</b>		
Dịch vụ ăn uống	238.244.493	379.532.743
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt</b>		
Dịch vụ ăn uống	24.747.878	13.059.513
<b>Công ty Cổ phần Transimex</b>		
Dịch vụ ăn uống	329.716.397	417.686.415
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	-	32.806.734
<b>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</b>		
Dịch vụ ăn uống	167.011.854	201.541.632
Doanh thu cho thuê bất động sản	-	1.834.527.381

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ nhà hàng	42.526.356.327	43.243.335.083
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.551.477.843	6.265.679.689
Giá vốn khác (tiền điện)	1.530.641.547	1.729.274.873
<b>Cộng</b>	<b><u>51.608.475.717</u></b>	<b><u>51.238.289.645</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.089.711.442	1.864.793.264
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.743.898	14.851.966
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	53.566.125
<b>Cộng</b>	<b><u>3.104.455.340</u></b>	<b><u>1.933.211.355</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay.

#### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.171.427.680	2.385.791.462
Chi phí vật liệu, bao bì	454.820.267	452.756.253
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	675.062.486	895.462.342
Chi phí khấu hao tài sản cố định	378.049.623	922.364.153
Chi phí thuê đất	-	14.493.049
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.234.450.374	4.389.543.862
Các chi phí khác	3.532.380.055	2.537.139.478
<b>Cộng</b>	<b><u>10.446.190.485</u></b>	<b><u>11.597.550.599</u></b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.870.671.147	1.850.761.277
Chi phí vật liệu quản lý	13.006.680	7.936.872
Chi phí đồ dùng văn phòng	168.030.987	98.738.301
Chi phí khấu hao	3.531.452	2.142.000
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	5.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.440.300.000)	76.066.125
Chi phí thuê đất	815.059.840	1.164.371.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.137.115.603	1.090.824.118
Các chi phí khác	313.676.101	315.890.945
<b>Cộng</b>	<b><u>2.883.791.810</u></b>	<b><u>4.611.730.834</u></b>

#### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	281.309.909
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	5.872.727	-
Thu hỗ trợ hợp tác kinh doanh	202.870.968	602.961.176
Thu nhập khác	79.542.791	77.985.413
<b>Cộng</b>	<b><u>288.286.486</u></b>	<b><u>962.256.498</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý tài sản cố định	151.249.877	-
Tiền chậm nộp, phạt vi phạm hành chính	60.509.917	26.619.674
Chi phí khác	4.171.045	9.992.831
<b>Cộng</b>	<b>215.930.839</b>	<b>36.612.505</b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	23.423.625.424	23.555.622.929
Thù lao và tiền thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát <sup>(i)</sup>	(1.171.181.271)	(1.177.807.757)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	22.252.444.153	22.377.815.172
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	9.000.000	9.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.472</b>	<b>2.486</b>

- (i) Thù lao và tiền thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 được tạm ước tính bằng 5% lợi nhuận sau thuế.

##### 9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.718.031.047	28.788.622.025
Chi phí nhân công	16.241.810.948	16.085.409.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.147.422.583	4.119.299.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.556.590.857	7.533.034.804
Chi phí khác	9.274.602.577	10.921.204.726
<b>Cộng</b>	<b>64.938.458.012</b>	<b>67.447.571.078</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	21.101.371.345	17.854.832.636
Trên 1 năm đến 5 năm	26.734.324.284	5.485.446.364
<b>Cộng</b>	<b>47.835.695.630</b>	<b>23.340.279.000</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Phụ trách kế toán Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong năm chỉ có giao dịch chia cổ tức cho Ông Trần Xuân Ánh với số tiền 98.785.000 VND (năm trước không có giao dịch phát sinh).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

	<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	210.000.000	140.000.000
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên	147.000.000	98.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng ban	147.000.000	98.000.000
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	105.000.000	70.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	105.000.000	70.000.000
<b>Ban điều hành</b>			
Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	456.852.710	294.668.239
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 5 năm 2025)	140.670.555	274.859.618
Bà Trần Thị Diệu Thúy	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024)	-	109.245.833
Ông Trình Võ Anh Kiệt	Phụ trách kế toán	252.655.439	220.457.699



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm:

#### Bên liên quan khác

Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV

Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải

Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na

Công ty Cổ phần Transimex

Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)

Công ty Cổ phần Vinaprint

Công ty Cổ phần Transimex Logistics

Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc

Công ty Cổ phần Cảng Mipec

Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex

Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics

Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á

Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn

Công ty Cổ phần Merufa

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng kinh doanh nhà Bến Thành

Công ty Cổ phần Vinafreight

Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản

Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Miền Trung

Công ty TNHH MTV Trung tâm Phân phối

Transimex

#### Mối quan hệ

Cổ đông nắm giữ 30,60% vốn điều lệ, đồng thời là Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Cổ đông giữ 28,85% vốn điều lệ

Cổ đông giữ 19,41% vốn điều lệ, đồng thời là

Công ty có liên quan của Chủ tịch HĐQT

Cổ đông giữ 7,88% vốn điều lệ, đồng thời là

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty con của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Chia cổ tức	2.754.000.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	175.087.000	-
Chi phí ủng hộ thực hiện chương trình	15.000.000	-
Chi phí ủng hộ thực hiện chương trình đã trả	15.000.000	-



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Chia cổ tức	1.746.800.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	181.931.000	188.656.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Chia cổ tức	2.596.581.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	41.802.000	5.634.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na</b>		
Chia cổ tức	709.017.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	66.584.000	37.141.000
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản</b>		
Mua hàng hóa	17.700.000	15.740.741
Trả nợ mua hàng	19.116.000	17.000.000
Thu tiền dịch vụ ăn uống	138.900.000	186.567.000
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Mua hàng hóa	47.588.728	87.951.273
Trả nợ mua hàng	52.347.601	99.120.600
Thu tiền dịch vụ ăn uống	115.617.000	126.205.943
<b>Công ty Cổ phần Vinaprint</b>		
Phí dịch vụ	3.690.910	-
Phí dịch vụ đã trả	4.060.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	238.288.000	407.533.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Phí dịch vụ	372.952.108	273.904.150
Phí dịch vụ đã trả	314.870.778	313.252.482
Cần trừ công nợ	-	87.962.499
Thu tiền dịch vụ ăn uống	17.470.000	33.957.000
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Phí dịch vụ ủy thác quản lý bất động sản	1.644.720.000	320.145.000
Phí dịch vụ ủy thác quản lý bất động sản đã trả	1.985.271.750	176.079.750
Thu tiền dịch vụ ăn uống	36.165.000	48.457.000
Thu tiền dịch vụ ủy thác cho thuê bất động sản	17.135.331.197	2.789.796.125
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	3.335.000	-
<b>Công ty Cổ phần Vinafreight</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	129.986.000	19.500.000
<b>Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	4.338.000	41.618.000
<b>Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	46.566.320	220.288.865



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	30.436.000	15.995.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	394.698.000	384.210.000
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	-	35.599.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	170.944.000	215.394.000
Thu tiền cho thuê bất động sản	-	2.013.901.027

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá bán do Tập đoàn công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.12, V.16a và V.16b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

#### 3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng.
- Cho thuê bất động sản.
- Các lĩnh vực khác.

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh được trình bày tại Phụ lục 2 đính kèm.

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

### 4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh năm trước trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất đã được trình bày lại do phân loại tài sản đang sử dụng với mục đích cho thuê từ Tài sản cố định hữu hình sang Bất động sản đầu tư. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phân loại đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trước</u> <u>điều chỉnh</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số liệu sau</u> <u>điều chỉnh</u>
Tài sản cố định	220	68.595.482.660	(49.650.933.065)	18.944.549.595
Tài sản cố định hữu hình	221	68.595.482.660	(49.650.933.065)	18.944.549.595

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>68.595.482.660</b>	<b>(49.650.933.065)</b>	<b>18.944.549.595</b>
Nguyên giá	222	117.661.818.000	(70.245.853.820)	47.415.964.180
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(49.066.335.340)	20.594.920.755	(28.471.414.585)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>825.809.742</b>	<b>49.650.933.065</b>	<b>50.476.742.807</b>
Nguyên giá	231	3.911.322.755	70.245.853.820	74.157.176.575
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(3.085.513.013)	(20.594.920.755)	(23.680.433.768)

#### 5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Trình Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập

Trình Võ Anh Kiệt  
Phụ trách Kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 1: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	(7.128.162.135)	(3.825.411.994)	103.724.788.747
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	23.555.622.929	(435.449)	23.555.187.480
Thù lao, tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.209.470.018)	-	(1.209.470.018)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>17.450.553.509</b>	<b>7.206.775.834</b>	<b>21.033.533</b>	<b>15.217.990.776</b>	<b>(3.825.847.443)</b>	<b>126.070.506.209</b>
Số dư đầu năm nay	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	15.217.990.776	(3.825.847.443)	126.070.506.209
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	23.423.625.424	(425.844)	23.423.199.580
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	(9.000.000.000)	-	(9.000.000.000)
Thù lao, tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.177.807.757)	-	(1.177.807.757)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>17.450.553.509</b>	<b>7.206.775.834</b>	<b>21.033.533</b>	<b>28.463.808.443</b>	<b>(3.826.273.287)</b>	<b>139.315.898.032</b>

Trinh Nguyễn Lâm Tuyền  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	64.500.702.799	24.824.566.275	1.804.039.051	-	91.129.308.125
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>64.500.702.799</b>	<b>24.824.566.275</b>	<b>1.804.039.051</b>	-	<b>91.129.308.125</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	21.974.346.472	17.273.088.432	273.397.504	-	39.520.832.408
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(13.329.982.295)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					26.190.850.113
Doanh thu hoạt động tài chính					3.104.455.340
Chi phí tài chính					(95.114.033)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					-
Thu nhập khác					288.286.486
Chi phí khác					(215.930.839)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.849.347.487)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>23.423.199.580</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.403.816.004</b>	<b>509.684.991</b>	<b>212.509.000</b>	-	<b>2.126.009.995</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.983.872.876</b>	<b>3.381.042.638</b>	<b>376.778.166</b>	-	<b>6.741.693.680</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	-	-	-



**Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	66.868.132.586	24.495.768.771	-	2.869.808.394	94.233.709.751
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>66.868.132.586</b>	<b>24.495.768.771</b>	<b>-</b>	<b>2.869.808.394</b>	<b>94.233.709.751</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	23.624.797.503	18.230.089.082	-	1.140.533.521	42.995.420.106
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(16.209.281.433)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					26.786.138.673
Doanh thu hoạt động tài chính					1.933.211.355
Chi phí tài chính					(174.368.542)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					-
Thu nhập khác					962.256.498
Chi phí khác					(36.612.505)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.915.437.999)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>23.555.187.480</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>3.540.277.549</b>	<b>2.009.314.785</b>	<b>531.070.438</b>	<b>-</b>	<b>6.080.662.772</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.547.840.432</b>	<b>3.879.973.574</b>	<b>204.598.494</b>	<b>-</b>	<b>5.632.412.500</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.066.125</b>	<b>-</b>	<b>76.066.125</b>

**Phụ lục 03: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**



Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	26.365.898.755	55.022.350.180	2.431.846.721	-	83.820.095.656
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					88.023.654.572
<b>Tổng tài sản</b>					<b>171.843.750.228</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	2.343.076.672	7.908.104.191	6.003.411.757	-	16.254.592.620
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					16.229.764.576
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>32.484.357.196</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	20.300.942.587	62.667.293.321	2.811.139.987	-	85.779.375.895
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					59.421.741.789
<b>Tổng tài sản</b>					<b>145.201.117.684</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.642.038.824	8.322.875.548	5.992.542.008	-	15.957.456.380
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					3.129.660.095
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>19.087.116.475</b>

Trinh Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc

