

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 SGĐCK 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
 - 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.

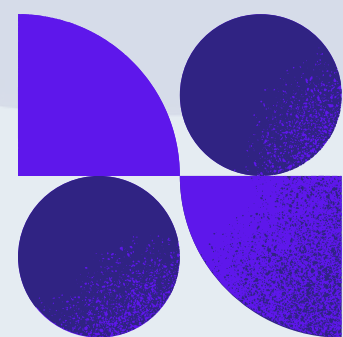
Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám Đốc

Trần Phước Thiện Hoàng



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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**PNCO
2025**



Mục lục

I. Thông tin chung:

1. Khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro

II. Tình hình hoạt động:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

III. Báo cáo và đánh giá:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị:

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
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng Quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao, và các khoản lợi ích

1. KHÁI QUÁT

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

TÊN GIAO DỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số

0301428617 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11/6/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 05/9/2025

Vốn điều lệ

90.000.000.000 (chín mươi tỷ đồng)

Địa chỉ trụ sở

314 - 316 - 318 Phan Đình Phùng, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại

028 38440816

Website

www.pnco.vn

THÔNG TIN CHỨNG KHOÁN

Mã cổ phiếu

PNG

Sàn giao dịch

Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)

Ngày giao dịch chính thức

05/4/2016

- Tiền thân của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận là doanh nghiệp Nhà nước thành lập năm 1992. Năm 2003, Công ty thực hiện cổ phần hóa theo quyết định của UBND TP.HCM và chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ năm 2004 với vốn điều lệ ban đầu 9 tỷ đồng.
- Giai đoạn 2006–2012, Công ty liên tục tăng vốn điều lệ từ 9 tỷ lên 48 tỷ đồng nhằm phục vụ nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh. Năm 2008, Công ty trở thành công ty đại chúng.
- Năm 2015, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng, nâng vốn điều lệ lên 90 tỷ đồng. Năm 2016, cổ phiếu PNG chính thức đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM.
- Đến nay, Công ty tiếp tục củng cố hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ và đầu tư, đồng thời đẩy mạnh triển khai dự án Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ tại 168 Hoàng Văn Thụ, hướng đến phát triển bền vững và nâng cao vị thế trên thị trường.

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Thương mại, dịch vụ ăn uống và
Nhà hàng tiệc cưới

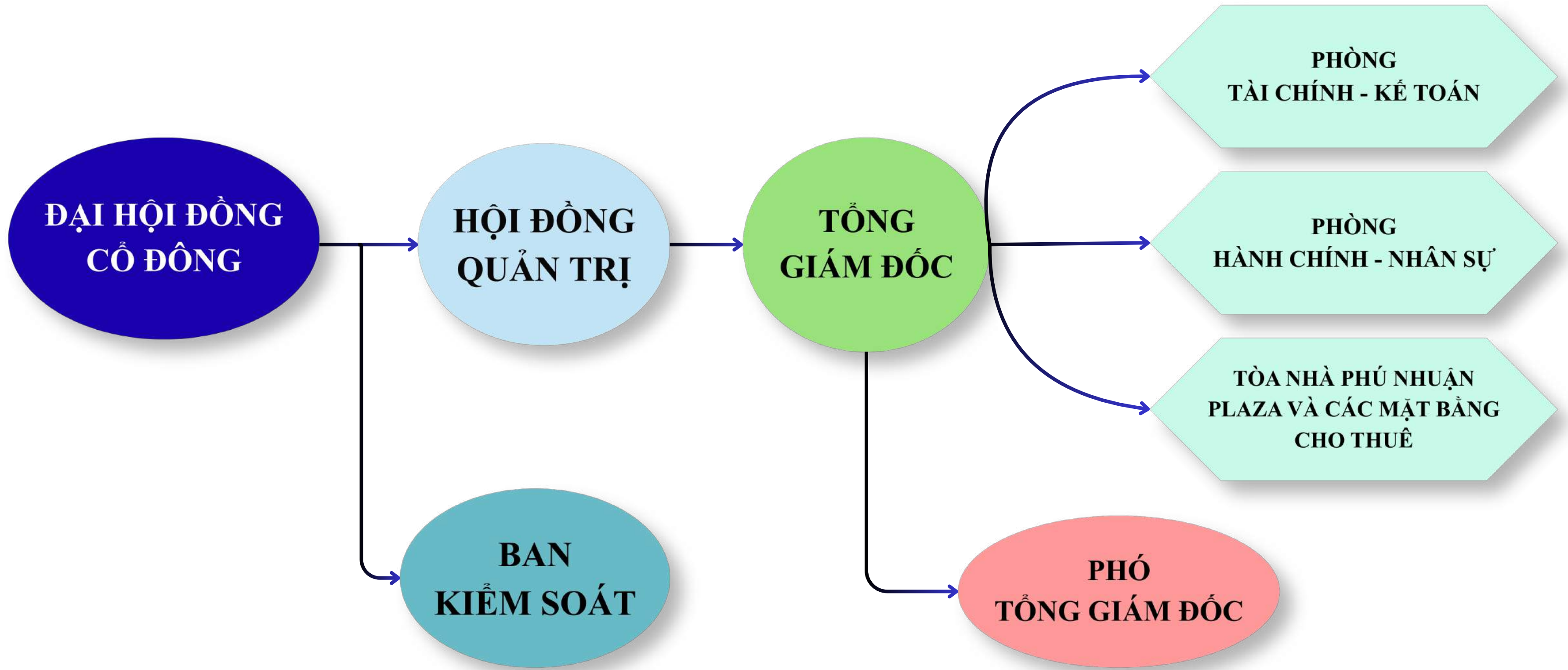


Bất động sản cho thuê



➔ **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT MỸ

- Ngành nghề kinh doanh: Chế biến, bảo quản, thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản. Chế biến và đóng hộp rau quả, xuất khẩu rau quả.
- Địa chỉ: Lô 23 - Khu công nghiệp Sông Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.
- Vốn điều lệ thực góp: 4.400.000.000 đồng
- 55%. Hiện tại Công ty Cổ phần Việt Mỹ đang tạm ngừng hoạt động để giải thể.



CÔNG TY LIÊN KẾT: Không có

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Công ty tập trung nâng cao chất lượng và đa dạng hóa dịch vụ nhà hàng – tiệc cưới, đồng thời đẩy mạnh đầu tư và ứng dụng công nghệ nhằm tối ưu vận hành và nâng cao hiệu quả kinh doanh. Trên cơ sở duy trì hoạt động ổn định, Công ty triển khai các chiến lược marketing phù hợp để tăng năng lực cạnh tranh, phát triển thương hiệu và từng bước mở rộng thị trường.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

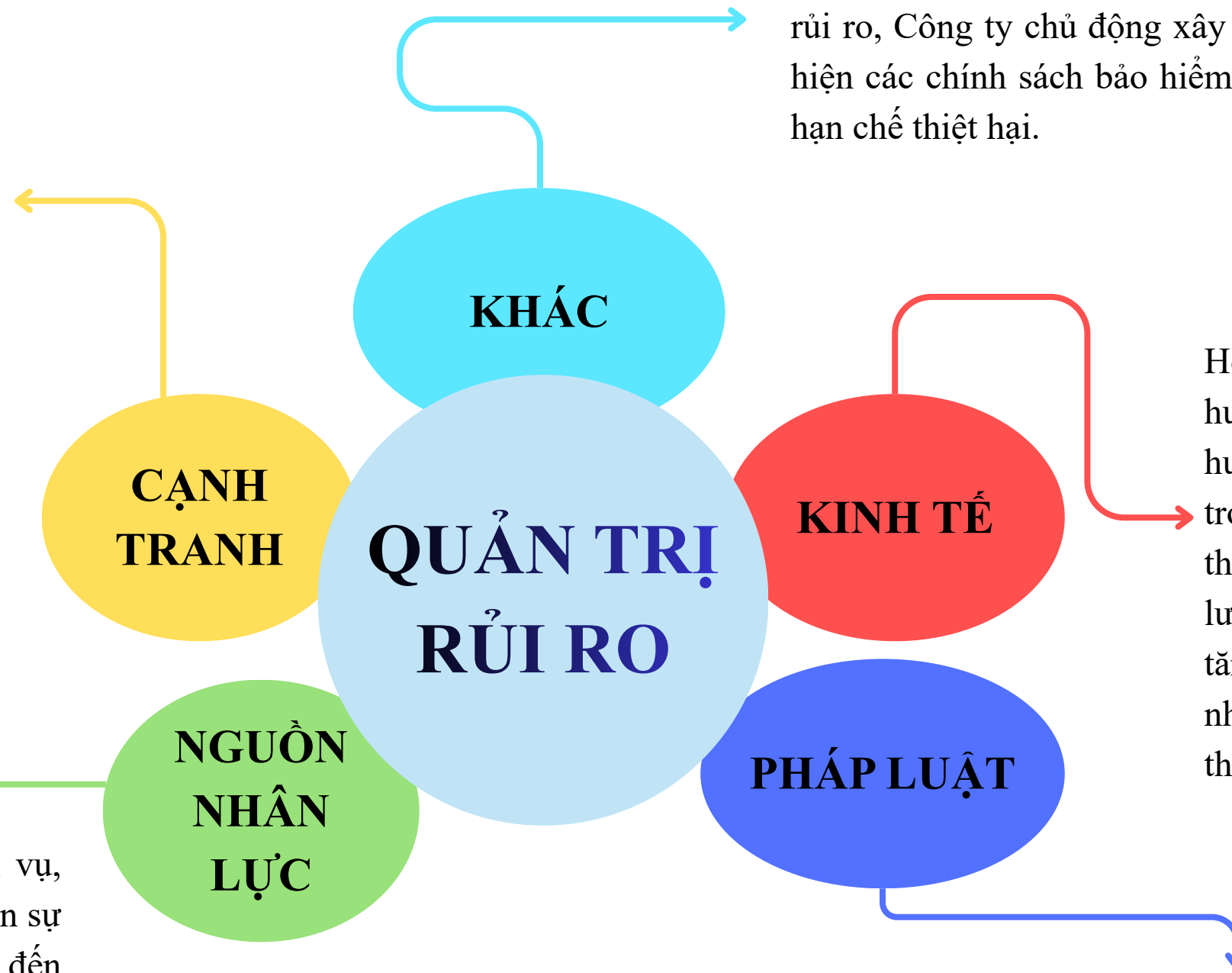
Công ty định hướng tập trung phát triển lĩnh vực nhà hàng – dịch vụ kết hợp đầu tư cao ốc văn phòng nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh cho thuê, đồng thời chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao để hỗ trợ hoạt động thương hiệu và marketing. Song song đó, Công ty không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ thống quản trị và kiểm soát rủi ro, đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác nhằm đảm bảo hoạt động phát triển ổn định và bền vững.

Mục tiêu và chương trình phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) trong ngắn và trung hạn:

Công ty định hướng phát triển bền vững gắn với trách nhiệm đối với xã hội, cộng đồng và môi trường, thông qua việc tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, tài trợ giáo dục – y tế và bảo vệ môi trường. Đồng thời, Công ty triển khai các giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả, giảm thiểu chất thải, tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về môi trường và tăng cường đào tạo nhân sự nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, ý thức bảo vệ môi trường và an toàn vệ sinh thực phẩm trong toàn hệ thống.

Ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống có tiềm năng tăng trưởng cao nhưng cũng ngày càng cạnh tranh do sự gia nhập của nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước. Trước áp lực về chất lượng dịch vụ, giá cả, thương hiệu và nguồn nhân lực, Công ty chủ động nghiên cứu thị trường, xác định phân khúc khách hàng mục tiêu, nâng cao chất lượng dịch vụ, phát triển nhân sự và đẩy mạnh hoạt động marketing nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và củng cố vị thế trên thị trường.

Nguồn nhân lực là yếu tố then chốt trong ngành dịch vụ, trong khi thị trường lao động cạnh tranh và thiếu hụt nhân sự chất lượng có thể làm gia tăng chi phí và ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty tập trung xây dựng chính sách thu hút và giữ chân nhân sự, tăng cường đào tạo, nâng cao kỹ năng và tối ưu quản lý, đồng thời tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và hiệu suất hoạt động.



Hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh và biến động địa chính trị. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty chủ động xây dựng phương án phòng ngừa, ứng phó và thực hiện các chính sách bảo hiểm cần thiết nhằm đảm bảo hoạt động ổn định và hạn chế thiệt hại.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng từ biến động kinh tế, lạm phát và xu hướng thắt chặt chi tiêu, cùng với những hạn chế trong phát triển ngành du lịch – dịch vụ. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ, chủ động phát triển thị trường, tăng cường hợp tác và liên tục đổi mới sản phẩm nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và củng cố vị thế trên thị trường.

Là công ty đại chúng, phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về doanh nghiệp, chứng khoán, thuế, môi trường và an toàn thực phẩm; do đó, các thay đổi chính sách có thể ảnh hưởng đến hoạt động và chi phí tuân thủ. Để giảm thiểu rủi ro pháp lý, Công ty chủ động cập nhật quy định mới, hoàn thiện quy trình nội bộ và tăng cường kiểm soát.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

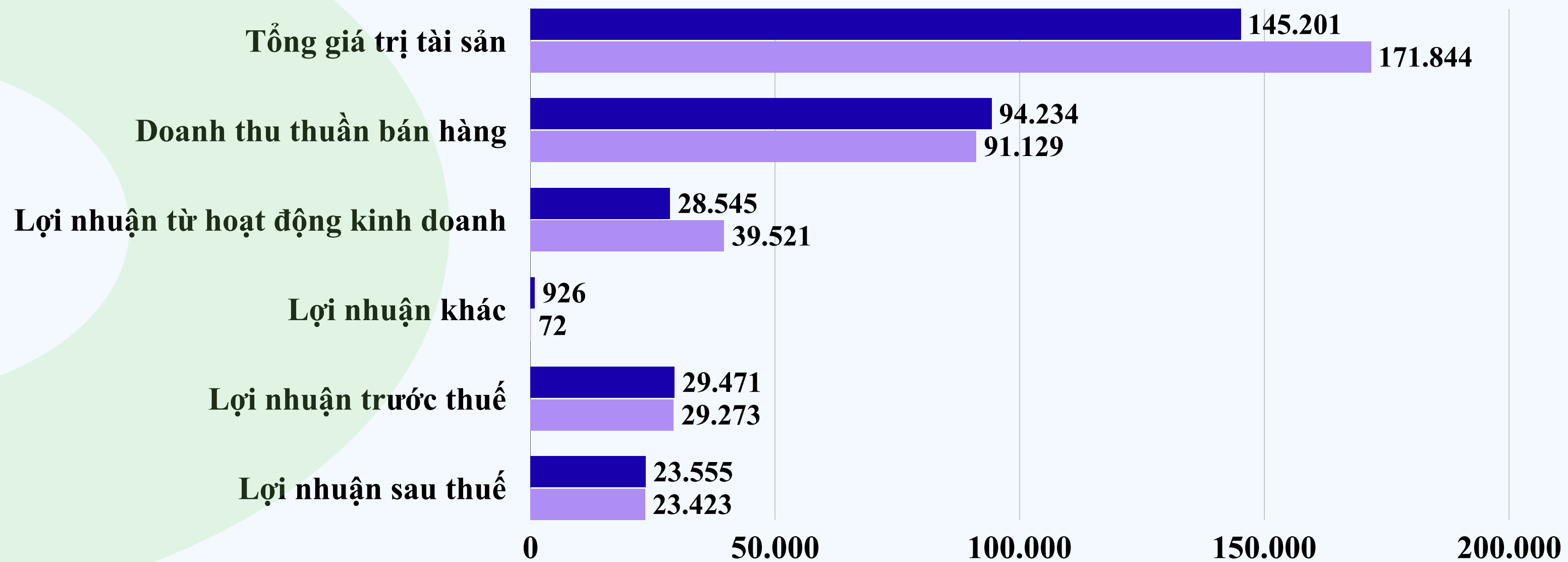


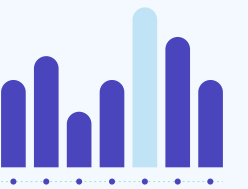


Biểu đồ thể hiện tình hình tài chính năm 2025 so với năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

● 2024 ● 2025

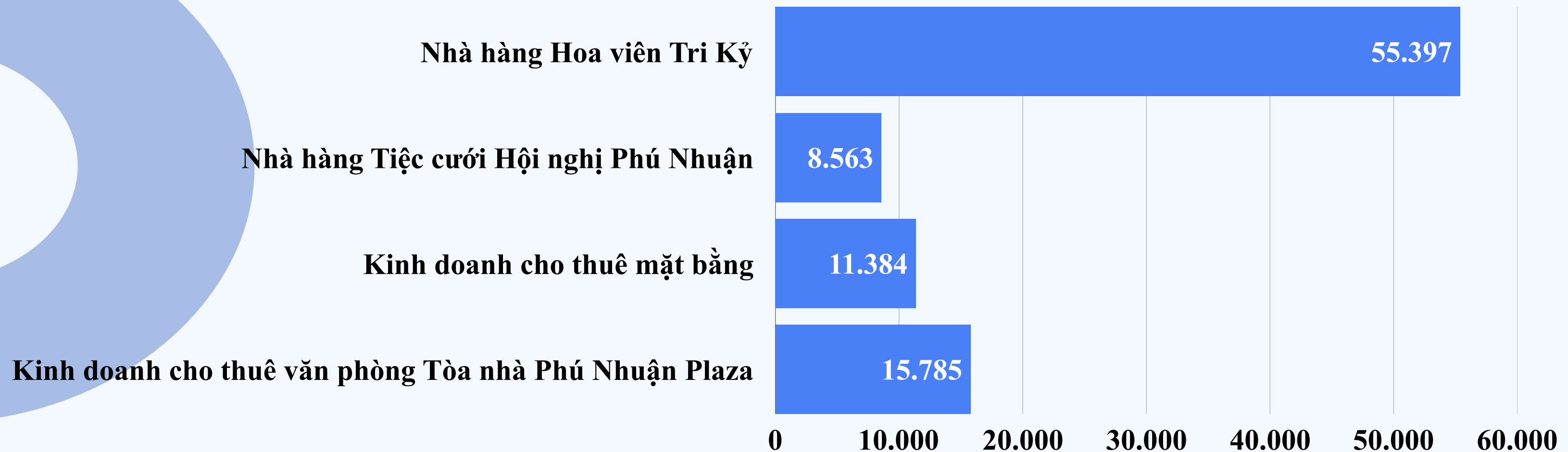




Biểu đồ thể hiện cơ cấu doanh thu theo từng lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị: Triệu đồng

● Doanh thu



Nhận xét



- **Kinh doanh dịch vụ nhà hàng:**

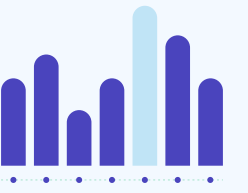
Nhà hàng Hoa viên Tri Kỷ: Hoạt động ổn định, có lượng khách hàng thân thiết, thực đơn đa dạng, đội ngũ phục vụ chuyên nghiệp.

Thường xuyên đảm bảo vệ sinh, bảo trì và nâng cấp cơ sở vật chất.

Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận: Bị ảnh hưởng bởi suy giảm thị trường tiệc cưới năm 2025, nhưng vẫn duy trì khách hàng nhờ uy tín, chất lượng phục vụ tốt, món ăn phù hợp và mức giá đáp ứng nhiều phân khúc.

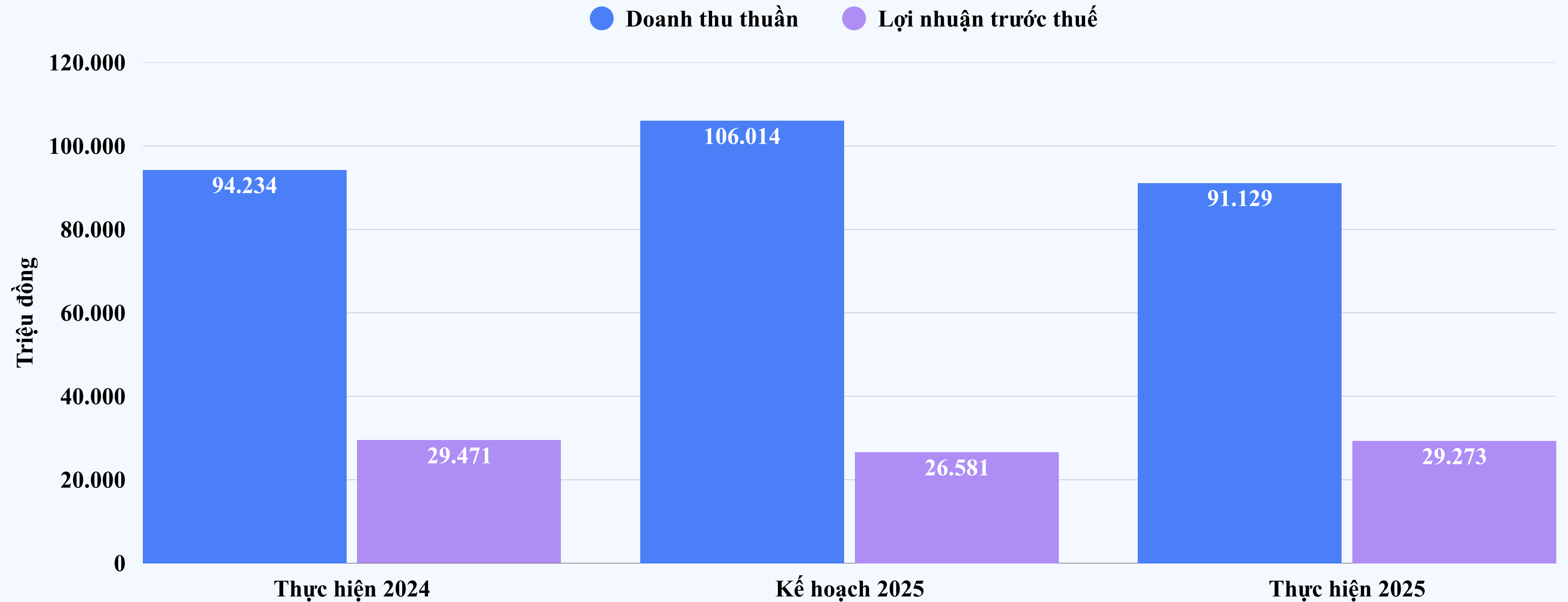
- **Kinh doanh bất động sản:**

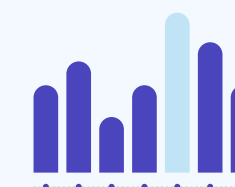
Hoạt động cho thuê duy trì ổn định với tỷ lệ lấp đầy cao. Đồng thời mở rộng diện tích cho thuê, nâng cấp chống thấm – sơn nước Tòa nhà Phú Nhuận Plaza và triển khai hợp đồng quản lý, vận hành với Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex.



Biểu đồ thể hiện tình hình thực hiện và kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận trước thuế

Đơn vị: Triệu đồng

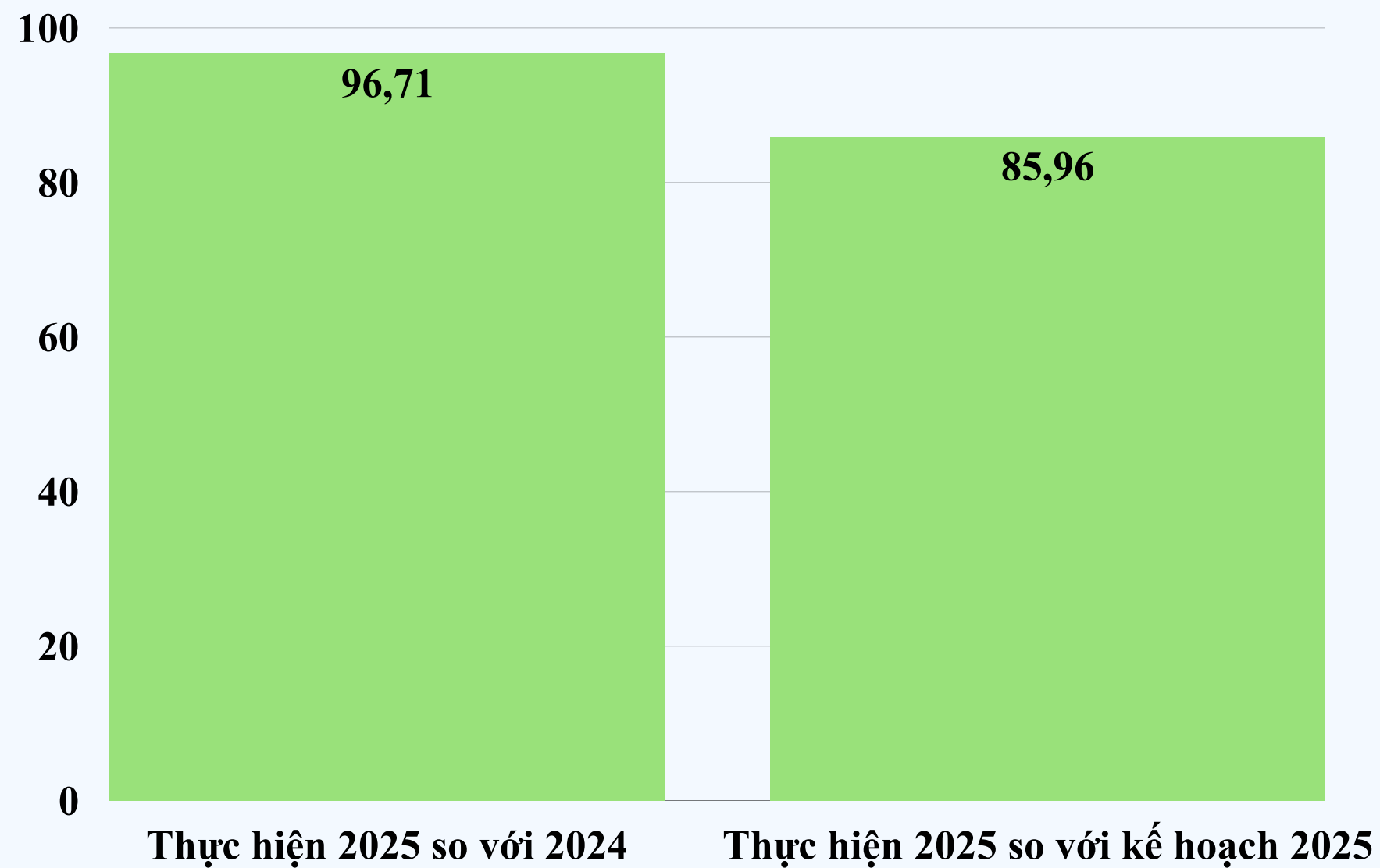




Biểu đồ thể hiện tỉ lệ doanh thu

Đơn vị: %

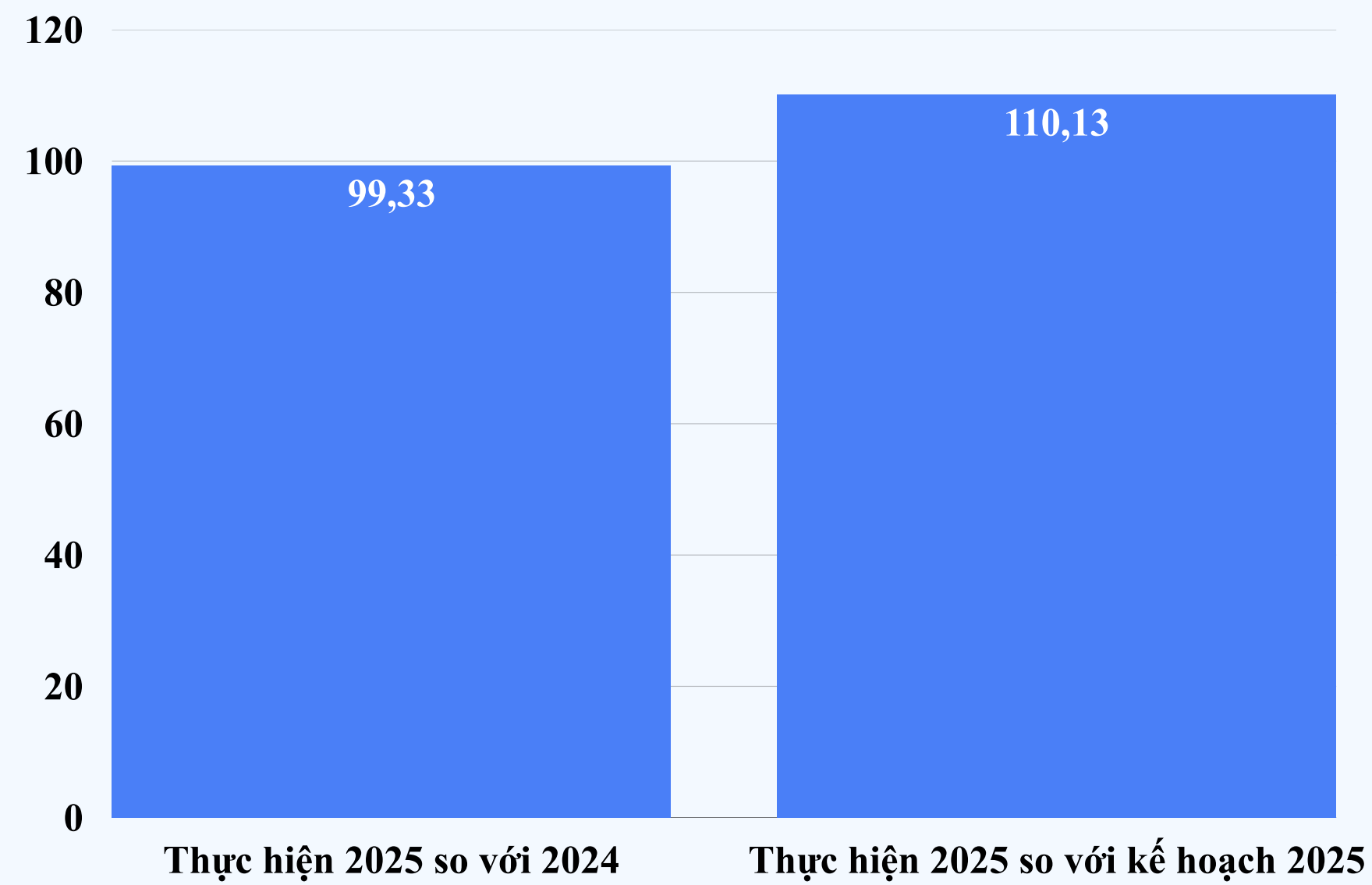
● Doanh thu thuần



Biểu đồ thể hiện tỉ lệ lợi nhuận trước thuế

Đơn vị: %

● Lợi nhuận trước thuế



2. Tổ chức nhân sự

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:

03/2021 – 06/2023: Giám đốc Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex.

06/2023 – 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.

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.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

Ông Trình 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.

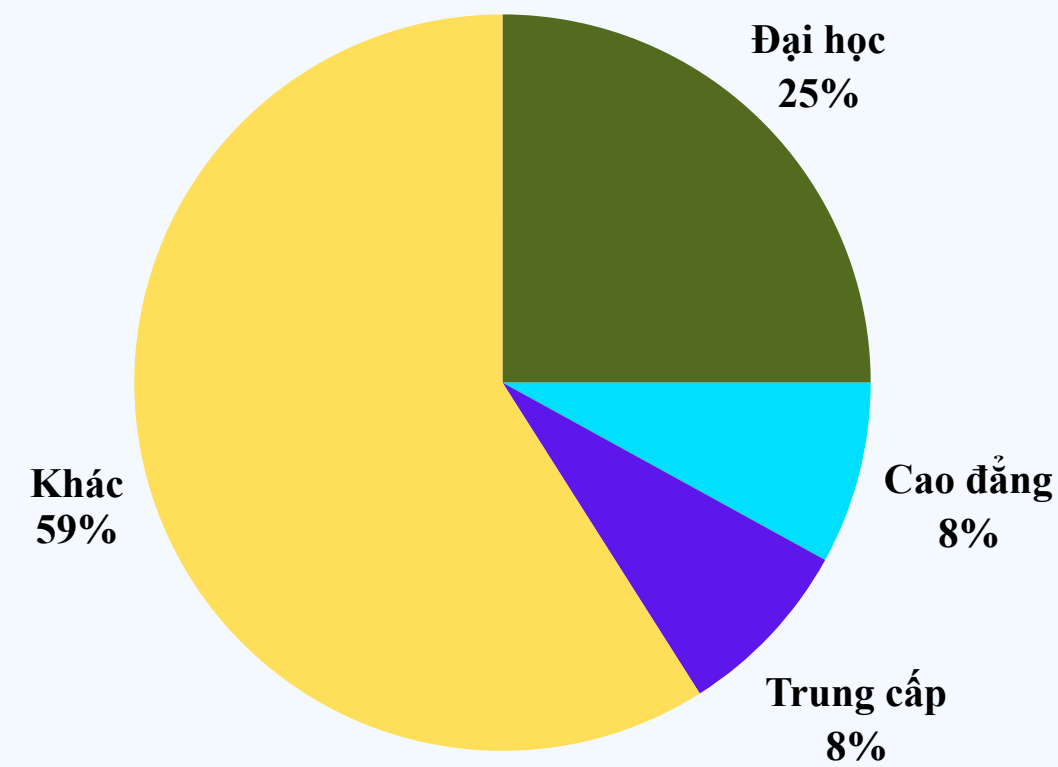
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần tương đương 0% VDL.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

Cơ cấu nhân sự

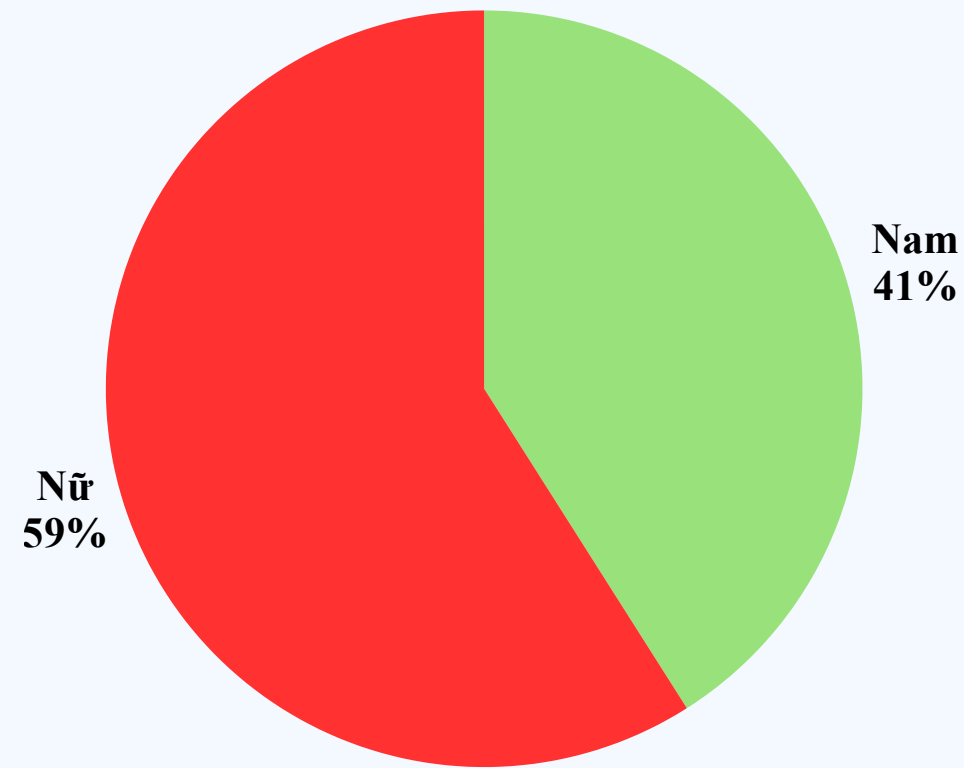
Biểu đồ thể hiện cơ cấu nhân sự theo trình độ
Đơn vị: %

- Đại học
- Cao đẳng
- Trung cấp
- Khác



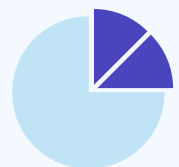
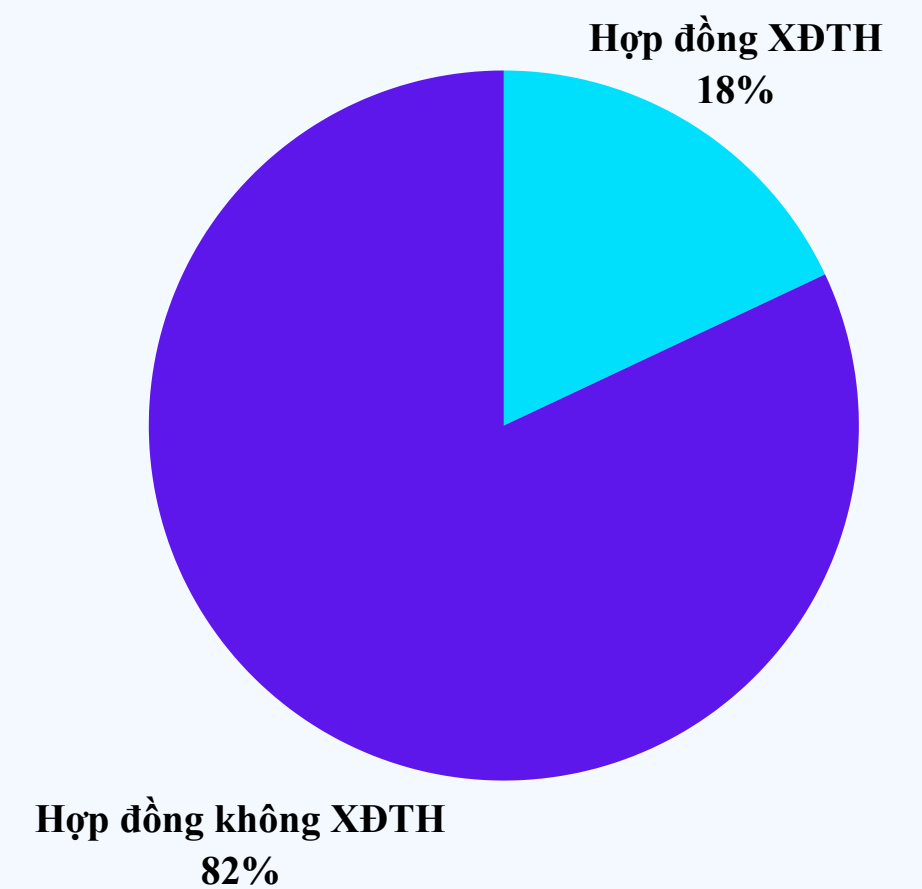
Biểu đồ thể hiện cơ cấu nhân sự theo giới tính
Đơn vị: %

- Nam
- Nữ



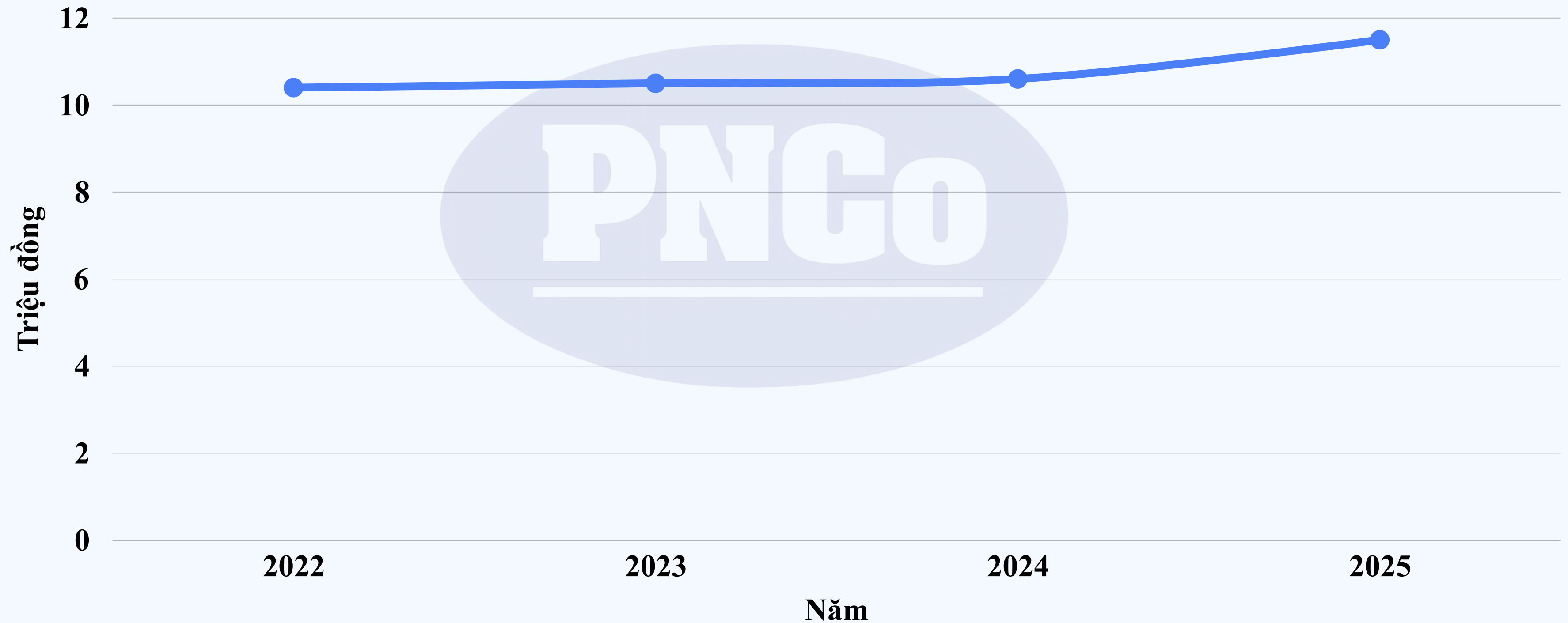
Biểu đồ thể hiện cơ cấu nhân sự theo tính chất hợp đồng
Đơn vị: %

- Hợp đồng XDTH
- Hợp đồng không XDTH



Biểu đồ thể hiện thu nhập bình quân đầu người qua các năm

● Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)



Chính sách nhân sự

Đào tạo:

Công ty chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực cạnh tranh. Triển khai đào tạo theo từng vị trí (bếp, phục vụ, lễ tân, quản lý); đào tạo cơ bản cho nhân sự mới và đào tạo nâng cao, quản lý cho nhân sự hiện hữu nhằm phát triển đội ngũ kế cận.

Tuyển dụng:

Ưu tiên tuyển dụng nhân sự có chuyên môn, kinh nghiệm và năng lực tốt. Áp dụng quy trình tuyển dụng chuyên nghiệp (đăng tuyển, phỏng vấn, đánh giá năng lực) và xây dựng môi trường làm việc hấp dẫn để thu hút, giữ chân nhân tài.

Môi trường làm việc:

Xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp; đầu tư đầy đủ cơ sở vật chất, trang thiết bị và cải thiện điều kiện làm việc nhằm nâng cao hiệu suất và sức khỏe người lao động.

Lương, thưởng, phúc lợi:

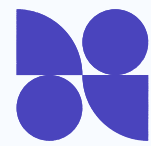
Chính sách lương thưởng cạnh tranh, điều chỉnh định kỳ theo hiệu quả công việc. Thực hiện đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN và các phúc lợi như khám sức khỏe, nghỉ phép, ốm đau, thai sản...

Mục tiêu: xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, ổn định và gắn bó lâu dài.

3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

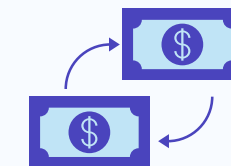
STT	Nội dung	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án	Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ
2	Tên nhà đầu tư	Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận
3	Hình thức đầu tư	Thực hiện dự án đầu tư
4	Mục tiêu đầu tư	Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ
5	Quy mô dự án	Diện tích khu đất: 846,2 m ² Đất xây dựng công trình: 454,8 m ² Chiều cao công trình: 45m ² Số tầng: 02 hầm + 12 tầng nổi + sân thượng Tổng diện tích sàn xây dựng: 6.788 m ² (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.
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.



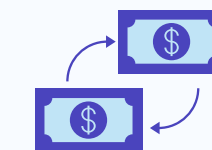
Các Công ty con, Công ty liên kết

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Thực hiện 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. Chỉ tiêu tài chính chủ yếu



Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	ĐVT	2024	2025
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,3	3,8
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	3,27	3,78
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	13,15	18,9
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	15,13	23,32



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	ĐVT	2024	2025
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
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	25	26
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

Nhận xét

Các chỉ tiêu tài chính năm 2025:

Khả năng thanh toán của Công ty được cải thiện rõ rệt khi hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 3,3 lên 3,8 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 3,27 lên 3,78 lần, cho thấy năng lực đảm bảo các khoản nợ ngắn hạn ngày càng vững chắc.

Về cơ cấu vốn, các hệ số nợ đều tăng, với tỷ lệ nợ trên tổng tài sản đạt 18,9% và trên vốn chủ sở hữu đạt 23,32%. Vốn chủ sở hữu đạt 139,3 tỷ đồng, tăng 11% so với năm trước, chủ yếu nhờ lợi nhuận sau thuế giữ lại.

Hiệu quả hoạt động được cải thiện với vòng quay hàng tồn kho tăng, cho thấy khả năng quản lý tồn kho tốt hơn; tuy nhiên, vòng quay tài sản ở mức 0,57 vòng cho thấy cần tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản trong thời gian tới.

Về khả năng sinh lời, biên lợi nhuận thuần tăng từ 25% lên 26%, lợi nhuận sau thuế đạt 23,4 tỷ đồng, phản ánh việc kiểm soát chi phí hiệu quả và hoạt động kinh doanh ổn định. Kết quả này đạt được nhờ lượng khách hàng ổn định, sự điều hành linh hoạt và định hướng phát triển sản phẩm dịch vụ phù hợp với xu hướng thị trường.



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

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.

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

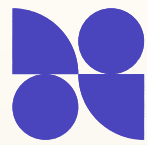
- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: Không có.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm: Không có.

Các chứng khoán khác: Không có.



Cơ cấu cổ đông

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
I:	Cổ đông phân theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu		
1	Cổ đông lớn	7.805.898	86,70%
2	Cổ đông nhỏ	1.194.102	13,30%
II:	Cổ đông phân theo tiêu chí cổ đông Nhà nước/ cổ đông khác		
1	Cổ đông Nhà nước	2.754.000	30,60%
2	Cổ đông khác	6.246.000	69,40%
III:	Cổ đông phân theo tiêu chí cổ đông trong nước/ cổ đông nước ngoài		
1	Cổ đông trong nước	9.000.000	100%
2	Cổ đông nước ngoài	-	-
IV:	Cổ đông phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức/ cổ đông cá nhân		
1	Cổ đông tổ chức	8.249.293	91,70%
2	Cổ đông cá nhân	750.707	8,30%



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	07/2004		9.000.000.000	Cổ phần hóa
Lần 1	04/2006	3.000.000.000	12.000.000.000	Trong kỳ, Công ty thực hiện phát hành cổ phần cho nhiều đối tượng, bao gồm cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên và cổ đông chiến lược, với tổng khối lượng 1.500.000 cổ phần, tương đương 15 tỷ đồng. Các đợt phát hành được triển khai theo nhiều hình thức, trong đó có phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4,5:1 và các đợt phát hành riêng lẻ nhằm bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và phát triển Công ty.
Lần 2	03/2008	12.000.000.000	24.000.000.000	Trong kỳ, Công ty thực hiện phát hành cổ phần cho cán bộ công nhân viên, cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược với tổng số 1.200.000 cổ phần, tương đương 12 tỷ đồng, nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và phát triển.
Lần 3	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	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	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.

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



Công ty định hướng phát triển bền vững gắn với mục tiêu giảm thiểu tác động môi trường, phù hợp với cam kết giảm phát thải của Việt Nam. Trong hoạt động kinh doanh, Công ty chú trọng kiểm soát phát thải khí nhà kính thông qua tối ưu sử dụng năng lượng, tái chế rác thải, giảm lãng phí thực phẩm và nâng cao ý thức môi trường cho người lao động. Các chỉ tiêu môi trường trong năm đều nằm trong giới hạn cho phép theo quy định.

Công tác quản lý nguyên vật liệu được thực hiện chặt chẽ từ khâu lập kế hoạch, lựa chọn nhà cung cấp đến quản lý tồn kho nhằm đảm bảo chất lượng, tiết kiệm chi phí và tuân thủ quy định an toàn thực phẩm.

Về tiêu thụ năng lượng và nước, Công ty triển khai các biện pháp tiết kiệm, nâng cao hiệu quả sử dụng như áp dụng thiết bị tiết kiệm điện, kiểm soát vận hành và nâng cao nhận thức nhân viên. Trong năm 2025, tổng điện năng tiêu thụ là 912.656 kWh và tổng lượng nước sử dụng là 6.888 m³. Công ty không phát sinh vi phạm pháp luật về môi trường.

Đối với người lao động, Công ty duy trì lực lượng 52 nhân sự với mức thu nhập bình quân 11,5 triệu đồng/người/tháng, đồng thời đảm bảo đầy đủ chế độ phúc lợi, bảo hiểm, an toàn lao động và tổ chức các hoạt động chăm lo đời sống, gắn kết nội bộ. Công tác đào tạo và phát triển nhân sự được chú trọng nhằm nâng cao năng lực và hiệu quả làm việc.

Bên cạnh đó, Công ty tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua các hoạt động cộng đồng, thiện nguyện và xây dựng mối quan hệ gắn kết với địa phương.

Công ty không phát sinh hoạt động liên quan đến thị trường vốn xanh trong năm.

BÁO CÁO

VÀ ĐÁNH GIÁ

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

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

- Hoạt động kinh doanh của Công ty có nhiều thuận lợi nhờ uy tín thương hiệu nhà hàng ngày càng được củng cố, chất lượng dịch vụ ổn định, đội ngũ đầu bếp và nhân sự giàu kinh nghiệm cùng hệ thống cơ sở vật chất được đầu tư, nâng cấp theo hướng hiện đại.
- Đồng thời, mảng cho thuê bất động sản tiếp tục phát huy lợi thế về vị trí, chất lượng vận hành và mức giá cạnh tranh, góp phần duy trì nguồn thu ổn định.
- Tuy nhiên, Công ty cũng đối mặt với một số khó khăn như tác động từ biến động kinh tế và xu hướng thắt chặt chi tiêu của khách hàng, áp lực cạnh tranh ngày càng gia tăng trong cả lĩnh vực nhà hàng và cho thuê văn phòng, cũng như ảnh hưởng tạm thời trong quá trình cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất.
- Trước bối cảnh đó, Công ty tiếp tục tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ, hoàn thiện cơ sở hạ tầng, tối ưu hoạt động vận hành và tăng cường năng lực cạnh tranh nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh và phát triển bền vững trong dài hạn.

2. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu (đơn vị: triệu đồng)	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm (%)	Tỉ trọng 2024	Tỉ trọng 2025
Tài sản ngắn hạn	62.831	96.264	153%	43%	56%
Tài sản dài hạn	82.370	75.580	92%	57%	44%
Tổng	145.201	171.844	118%	100%	100%

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 171.844 triệu đồng, tăng 18% so với năm 2024. Cơ cấu tài sản gồm 56% tài sản ngắn hạn và 44% tài sản dài hạn. Biến động tài sản dài hạn chủ yếu do chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước.

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	0	0	0%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	6.067	327	5%
Cộng	47.100	16.950	36%

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.

Tình hình nợ phải trả:

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	0%	22%
Tổng nợ phải trả	19.087	32.484	170%	100%	100%

3. 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.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2026:

Trong năm 2026, Công ty định hướng mở rộng và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh nhà hàng – dịch vụ thông qua đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, phát triển kênh bán hàng trực tuyến, mở rộng địa điểm kinh doanh (213 Hồng Bàng) và triển khai dịch vụ tiệc ngoài. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh hoạt động marketing, mở rộng tệp khách hàng, cải tiến thực đơn và tăng cường quản lý rủi ro trong vận hành. Song song đó, Công ty chú trọng phát triển nguồn nhân lực, duy trì chính sách đãi ngộ cạnh tranh và xây dựng hệ thống quản trị tài chính minh bạch, đảm bảo phát triển bền vững.

Đối với lĩnh vực bất động sản và cho thuê mặt bằng, Công ty tập trung duy trì tỷ lệ lấp đầy ổn định, khai thác khách hàng mới, nâng cao chất lượng quản lý và tiếp tục triển khai dự án Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ tại 168 Hoàng Văn Thụ.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2026:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Kế hoạch 2026 so với 2025 (%)	Kế hoạch 2026 so với thực hiện 2025 (%)
Vốn điều lệ	90.000	90.000	99.000	110%	110%
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	106.014	91.129	109.785	104%	120%
Lợi nhuận trước thuế	26.581	29.273	30.050	113%	103%
Tỷ trọng LNTT/Tổng doanh thu thuần	25%	32%	27%	-	-
Lợi nhuận sau thuế	21.265	23.424	24.040	113%	103%
Cổ tức dự kiến (%/Vốn điều lệ)	10-15%	20%	10%-15%	-	-
Khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, Cán bộ quản lý	-	-	-	-	-

Trong năm 2026, Công ty định hướng phát triển đồng bộ các lĩnh vực kinh doanh trọng điểm. Đối với mảng nhà hàng – dịch vụ ăn uống, Công ty tập trung đẩy mạnh hoạt động marketing, triển khai các chương trình khuyến mãi nhằm duy trì khách hàng hiện hữu và thu hút khách hàng mới, đồng thời cải tiến thực đơn, nâng cao chất lượng dịch vụ và tăng cường đào tạo nhân sự. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng tối ưu chi phí đầu vào thông qua lựa chọn nhà cung cấp phù hợp và đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn vệ sinh thực phẩm, phòng cháy chữa cháy và môi trường.

Đối với Nhà hàng Tiệc cưới Hội nghị Phú Nhuận, trong bối cảnh cạnh tranh và hạn chế về cơ sở vật chất, Công ty tập trung tăng cường hoạt động bán hàng, mở rộng hợp tác với các đối tác dịch vụ cưới, nâng cao chất lượng dịch vụ và bổ sung nhân sự nhằm cải thiện hiệu quả kinh doanh.



Trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng, Công ty định hướng duy trì tỷ lệ lấp đầy ổn định, tối ưu giá thuê theo thị trường, nâng cao công tác quản lý và kiểm soát chi phí, đồng thời tăng cường rà soát hiện trạng sử dụng, an toàn và bảo hiểm tài sản tại các mặt bằng.

Về hoạt động đầu tư, Công ty tiếp tục triển khai dự án Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ tại 168 Hoàng Văn Thụ và thực hiện nâng cấp, sửa chữa các cơ sở khi cần thiết. Song song đó, Công ty tăng cường quản trị tài chính, kiểm soát dòng tiền, chi phí và công nợ; từng bước ứng dụng công nghệ trong quản lý nhằm nâng cao hiệu quả vận hành.

Về nguồn nhân lực, Công ty tiếp tục hoàn thiện chính sách đãi ngộ, sắp xếp và sử dụng hiệu quả nhân sự, đồng thời xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, ổn định nhằm phát triển đội ngũ và đáp ứng mục tiêu tăng trưởng bền vững.

Báo cáo từ Ban Tổng giám đốc

Báo cáo đánh giá về trách nhiệm môi trường và xã hội:

Công ty nhận thức rõ vai trò của phát triển bền vững, trong đó chú trọng công tác bảo vệ môi trường thông qua việc nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng và giữ gìn vệ sinh chung trong toàn thể cán bộ nhân viên.

Đối với người lao động, Công ty xác định đây là yếu tố then chốt, do đó luôn quan tâm cải thiện chế độ đãi ngộ, đảm bảo thu nhập phù hợp, công bằng và có sự điều chỉnh tăng so với năm trước nhằm khuyến khích tinh thần làm việc và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Bên cạnh đó, Công ty tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua việc tham gia các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ cộng đồng địa phương và các chương trình do quận Phú Nhuận phát động, góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp gắn liền với trách nhiệm xã hội và phát triển bền vững.

Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có.

Đánh giá của Hội đồng Quản trị

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
2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

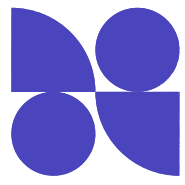
1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các hoạt động của Công ty và trách nhiệm môi trường - xã hội

Hội đồng Quản trị đánh giá Công ty đã duy trì hoạt động ổn định, đảm bảo hài hòa giữa mục tiêu tăng trưởng kinh tế và trách nhiệm đối với cổ đông, người lao động, môi trường và xã hội. Công tác quản trị được thực hiện chặt chẽ thông qua việc phối hợp hiệu quả với Ban kiểm soát trong nhận diện, đánh giá và phòng ngừa rủi ro. Đồng thời, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành triển khai các giải pháp phù hợp nhằm hoàn thành kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao và 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

Hội đồng Quản trị thực hiện giám sát Ban điều hành thông qua các cuộc họp định kỳ, trong đó đánh giá kết quả kinh doanh, tiến độ thực hiện kế hoạch và tình hình vận hành của Công ty. Đồng thời, HĐQT tăng cường giám sát hoạt động quản trị, kiểm soát rủi ro, quản lý tài chính và công tác kế toán, cũng như theo dõi chặt chẽ biến động thị trường để kịp thời chỉ đạo, định hướng hoạt động kinh doanh.

Các nghị quyết của HĐQT được ủy quyền cho Ban điều hành triển khai và báo cáo kết quả thực hiện. HĐQT cũng thường xuyên xuyên đôn đốc công tác thu hồi công nợ, kiểm soát chi phí và đảm bảo hiệu quả hoạt động. Ban điều hành đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, tuân thủ quy chế quản trị nội bộ, điều lệ Công ty và các quy định pháp luật, đồng thời thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo theo quy định.

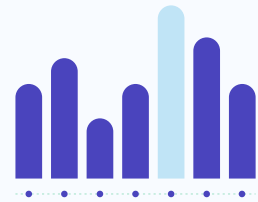


Hội đồng Quản trị đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và trình các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội. Đồng thời, HĐQT tập trung chỉ đạo đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả quản trị, kiểm soát chặt chẽ chi phí và thực hành tiết kiệm.

Bên cạnh đó, HĐQT chỉ đạo hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đẩy mạnh hoạt động marketing, cải tiến thực đơn, nâng cao chất lượng dịch vụ và tăng cường đào tạo nhân sự. Công ty cũng chú trọng nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin, cải tạo cơ sở vật chất phù hợp với nhu cầu thị trường và tăng cường quản trị rủi ro nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.

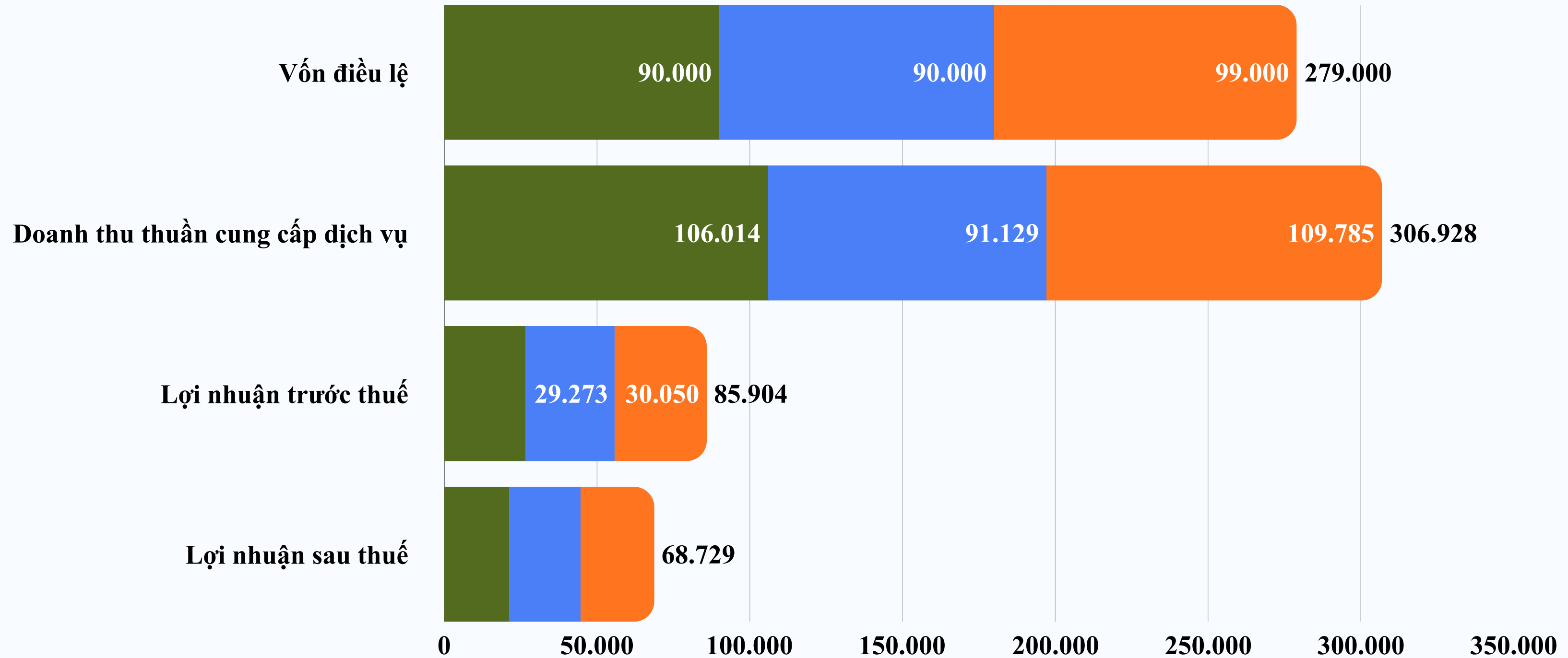
3. Kế hoạch - định hướng của Hội đồng quản trị





Biểu đồ thể hiện kế hoạch kinh doanh hợp nhất 2024 - 2025

● Kế hoạch năm 2024 ● Thực hiện năm 2024 ● Kế hoạch năm 2025



1. Hội đồng Quản trị

Thành phần và cơ cấu HĐQT

Các tiểu ban thuộc HĐQT

Hoạt động của HĐQT

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty

2. Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu

Hoạt động của Ban kiểm soát

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

Thu nhập của các thành viên

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

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	1,10%
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%

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao, tuân thủ Điều lệ Công ty và quy định pháp luật. Các cuộc họp được tổ chức đúng quy định, có sự tham gia của các bộ phận liên quan. HĐQT đã thảo luận, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, phê duyệt tờ trình và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc. Các nội dung biểu quyết đều đạt sự thống nhất cao; biên bản, nghị quyết được lập, lưu trữ và công bố thông tin đúng quy định.

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%	

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:

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

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã ban hành các nghị quyết với tỷ lệ thông qua 100%, tập trung vào việc đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính và đầu tư theo từng giai đoạn (năm, quý, 6 tháng, 9 tháng) và xây dựng kế hoạch tương ứng; đồng thời chỉ đạo triển khai dự án “Tòa nhà Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ số 168 Hoàng Văn Thụ”. Bên cạnh đó, HĐQT đã thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên, chính sách lương thưởng, thù lao, nhân sự quản lý, cũng như việc tái bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh chủ chốt. Ngoài ra, HĐQT cũng quyết định các vấn đề tài chính như chi trả cổ tức, lựa chọn đơn vị kiểm toán, thanh lý tài sản cố định và tiếp cận các nguồn cấp tín dụng từ ngân hàng, đồng thời thực hiện cập nhật thông tin doanh nghiệp nhằm đảm bảo hoạt động quản trị, điều hành của Công ty được hiệu quả, minh bạch và phù hợp với định hướng phát triển.

Danh sách 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

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%

Ban Kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát theo quy định, đảm bảo tuân thủ quyền hạn và nghĩa vụ được giao. Cụ thể, BKS giám sát việc triển khai các nội dung đã được thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2025, việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty; đồng thời theo dõi việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. BKS tham dự các cuộc họp với HĐQT và Ban điều hành để nắm bắt tình hình hoạt động, tham gia ý kiến trong phạm vi trách nhiệm.

Bên cạnh đó, BKS đã đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025; giám sát việc công bố thông tin; kiểm tra tính pháp lý, trình tự ban hành các quyết định, nghị quyết. Đồng thời, BKS theo dõi tiến độ pháp lý dự án 168 Hoàng Văn Thụ, đánh giá rủi ro liên quan đến chi phí thuê đất và đề xuất phương án phù hợp, cũng như rà soát, đánh giá các chính sách lương, thưởng và phúc lợi trong năm.

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%	

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có



Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Trong năm 2025, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan chủ yếu trong các lĩnh vực như cung cấp và sử dụng dịch vụ ăn uống, cung cấp hàng hóa, dịch vụ thi công – sửa chữa – bảo trì, cho thuê văn phòng, quản lý vận hành tòa nhà và chia cổ tức. Các giao dịch này được thực hiện với giá trị đa dạng, trong đó đáng kể là doanh thu từ cho thuê văn phòng và phí quản lý vận hành tòa nhà, cùng với các khoản cổ tức nhận được từ các đơn vị liên quan. Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên sử dụng dịch vụ ăn uống nội bộ giữa các đơn vị trong cùng hệ thống. Tất cả các giao dịch đều được thực hiện trên cơ sở hợp đồng, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, nguyên tắc công khai, minh bạch và phù hợp với lợi ích chung của Công ty.

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Công ty luôn chú trọng xây dựng cơ cấu quản trị hiệu quả, minh bạch; hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ và tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật, đặc biệt trong công bố thông tin kịp thời, đúng quy định. Đồng thời, Công ty tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nhằm đảm bảo hoạt động hướng đến lợi ích của cổ đông và các bên liên quan.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng nâng cao năng lực quản trị thông qua việc cử cán bộ tham gia các chương trình đào tạo chuyên môn. Qua đó góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng khả năng huy động vốn, tối ưu chi phí và củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư.

Báo cáo tài chính

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.



A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Hồ Chí Minh Head Office : 07 Trương Sơn St., Tân Sơn Hòa Ward, Hồ Chí Minh City, Vietnam
Hanoi Branch : 40 Giảng Võ St., Giảng Võ Ward, Hà Nội City, Vietnam
Central Region Branch : Lot 15/13/01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nhon Nhon Ward, Thanh Hoa Province, Vietnam
Southwest Branch : 15/13 Võ Nguyên Giáp St. Hung Phú Ward, Cần Thơ City, Vietnam

Tel: +84 (020) 3547 2972 kllv@a-c.com.vn
Tel: +84 (024) 3736 7879 kllv.hn@a-c.com.vn
Tel: +84 (0258) 246 5151 kllv.nt@a-c.com.vn
Tel: +84 (0292) 376 4995 kllv.ct@a-c.com.vn

bakertilly
A&C

www.a-c.com.vn

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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		96.263.830.225	62.831.284.081
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.233.508.173	11.118.768.127
1. Tiền	111		6.233.508.173	11.118.768.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		72.000.000.000	43.000.000.000
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
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.176.641.031	5.358.265.562
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		628.813.343	582.998.637
1. Hàng tồn kho	141	V.7	628.813.343	582.998.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.224.867.678	2.771.251.755
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		-	-

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

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- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		75.579.920.003	82.369.833.603
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.948.758.588	18.944.549.595
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	16.948.758.588	18.944.549.595
- Nguyên giá	222		47.100.123.497	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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	48.638.115.899	50.476.742.807
- 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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.654.763.305	7.601.049.754
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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.338.282.211	5.347.491.447
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	4.338.282.211	5.347.491.447
2. Tài sản thuê 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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		171.843.750.228	145.201.117.684

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
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		32.484.357.196	19.087.116.475
I. Nợ ngắn hạn	310		25.320.234.231	19.033.116.475
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		7.164.122.965	54.000.000
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		-	-

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
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		139.359.393.032	126.114.001.209
I. Vốn chủ sở hữu	410		139.315.898.032	126.070.506.209
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 kế 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)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		43.495.000	43.495.000
1. Nguồn kinh phí	431		43.495.000	43.495.000
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		171.843.750.228	145.201.117.684

Trình Nguyễn Lâm Tuyên

Trình Nguyễn Lâm Tuyên
Người lập

Trình Võ Anh Kiệt

Trình 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 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	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	VL2	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	VL4	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	VL6	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	2.472	2.486
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a, b	2.472	2.486

Trần Nguyễn Lâm Tuyền
Người lập

Trần Võ Anh Kiệt
Phụ trách kế toán



Trần Phước Thiệp 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 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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<u>18.464.944.436</u>	<u>24.396.904.847</u>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<u>(27.904.954.730)</u>	<u>(11.594.496.073)</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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.554.750.340	(7.220.050.985)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.885.259.954)	5.582.357.789
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	11.118.768.127	5.536.410.338
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	6.233.508.173	11.118.768.127

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:

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 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).



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

Trần Phước Thiện Hoàng
Tổng Giám đốc

[Handwritten signature]

Trình Nguyễn Lâm Tuyền
Người lập

[Handwritten signature]

Trình Võ Anh Kiệt
Phụ trách kế 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 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)

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 chi 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
Cộng	<u>6.233.508.173</u>	<u>11.118.768.127</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	<u>364.793.111</u>	<u>276.052.603</u>
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
Phải thu các khách hàng khác	<u>5.380.404.461</u>	<u>5.448.293.070</u>
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
Cộng	<u>5.745.197.572</u>	<u>5.724.345.673</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)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho bên liên quan		87.962.499
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	-	87.962.499
Trả trước cho người bán khác	<u>82.925.101.172</u>	<u>80.080.262.887</u>
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
Cộng	<u>82.925.101.172</u>	<u>80.168.225.386</u>

5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
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)
Cộng	<u>4.130.079.651</u>	<u>(1.933.782.659)</u>	<u>2.787.791.776</u>	<u>(1.933.782.659)</u>

6. Nợ xấu

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
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
Cộng		<u>85.036.889.317</u>	<u>3.413.151.953</u>		<u>86.735.249.226</u>	<u>3.413.151.953</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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)
Số cuối năm	<u>81.623.737.364</u>	<u>83.322.097.273</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)

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	-
Cộng	628.813.343	-	582.998.637	-

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
Cộng	564.800.930	256.069.869

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
Cộng	4.338.282.211	5.347.491.447

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
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)
Số cuối năm	20.649.424.042	20.384.212.943	6.066.488.512	47.100.125.497
<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	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
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)
Số cuối năm	9.255.471.917	15.136.843.118	5.759.051.874	30.151.366.909
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	12.029.780.957	6.398.642.205	516.126.433	18.944.549.595
Số cuối năm	11.393.952.125	5.247.369.825	307.436.638	16.948.758.588
<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

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

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:

	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
Cộng	74.157.176.575	25.519.060.676	48.638.115.899

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

	Chi phí phát sinh trong năm		Chuyển sang	Số cuối năm
	Số đầu năm		Trả trước cho người bán	
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)	-
Cộng	7.601.049.754	130.828.951	(2.077.115.400)	5.654.763.305

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	176.079.750
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	-	176.079.750
Phải trả các nhà cung cấp khác	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
Cộng	3.513.818.980	3.273.032.632

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)	-	-
Cộng	1.142.988.826	17.411.137	19.065.110.530	(21.897.961.941)	1.455.022.277	3.162.295.999

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 ⁽¹⁾ : 8 - 10%
- Hoạt động cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng : 10%

⁽¹⁾ 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:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	5.849.347.487	5.915.437.999
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	-	-
Cộng	5.849.347.487	5.915.437.999

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

	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
Cộng	139.663.972	705.978.210

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
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
Cộng	4.902.387.949	12.405.822.195

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
Cộng	7.164.122.965	54.000.000

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 ⁽ⁱ⁾	7.492.151.620	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	5.948.424.720	-
Cộng	13.440.576.340	-

⁽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.

⁽ⁱⁱ⁾ 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	-
Số cuối năm	13.440.576.340	-

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	5.780.000	114.000.000	(114.000.000)	(5.780.000)	-

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
Cộng	90.000.000.000	90.000.000.000

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
Cộng	10.177.807.757

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
Cộng	239.733.067.864	191.110.796.507

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
Cộng	3.300.938.054	3.300.938.054

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 ⁽¹⁾	24.824.566.275	24.495.768.771
Doanh thu khác	1.804.039.051	2.869.808.394
Cộng	91.129.308.125	94.233.709.751

⁽¹⁾ 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
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	17.273.088.432	18.230.089.082

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
Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV		
Dịch vụ ăn uống	85.138.192	-
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia		
Dịch vụ ăn uống	38.560.909	5.216.667
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải		
Dịch vụ ăn uống	168.053.213	175.979.450
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex		
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 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)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành		
Dịch vụ ăn uống	3.057.475	-
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản		
Dịch vụ ăn uống	128.301.229	173.378.858
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)		
Dịch vụ ăn uống	109.105.303	120.582.963
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành		
Dịch vụ ăn uống	25.982.996	31.997.897
Công ty Cổ phần Vinafreight		
Dịch vụ ăn uống	133.982.139	18.038.519
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na		
Dịch vụ ăn uống	61.431.466	34.347.813
Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam		
Dịch vụ ăn uống	4.010.353	38.412.206
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics		
Dịch vụ ăn uống	42.958.292	217.211.850
Công ty Cổ phần Vinaprint		
Dịch vụ ăn uống	238.244.493	379.532.743
Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt		
Dịch vụ ăn uống	24.747.878	13.059.513
Công ty Cổ phần Transimex		
Dịch vụ ăn uống	329.716.397	417.686.415
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành		
Dịch vụ ăn uống	-	32.806.734
Công ty Cổ phần Transimex Logistics		
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		
	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	51.608.475.717	51.238.289.645

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)

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

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	3.104.455.340	1.933.211.355

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay.

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	10.446.190.485	11.597.550.599

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	2.883.791.810	4.611.730.834

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	288.286.486	962.256.498

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
Cộng	215.930.839	36.612.505

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 ^(*)	(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
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.472	2.486

^(*) 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
Cộng	64.938.458.012	67.447.571.078

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
Cộng	47.835.695.630	23.340.279.000

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)

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

	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị			
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
Ban kiểm soát			
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
Ban điều hành			
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 Trinh 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	Mối quan hệ
Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV	Cổ đông nắm giữ 30,60% vốn điều lệ, đồng thời là Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	Cổ đông giữ 28,85% vốn điều lệ
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Cổ đông giữ 19,41% vốn điều lệ, đồng thời là Công ty có liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na	Cổ đông giữ 7,88% vốn điều lệ, đồng thời là Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Transimex	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Vinaprint	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Cảng Mipéc	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Merufa	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng kinh doanh nhà Bến Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Vinafreight	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	Công ty con của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành
Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Miền Trung	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty TNHH MTV Trung tâm Phân phối Transimex	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
Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV		
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)

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải		
Chia cổ tức	1.746.800.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	181.931.000	188.656.000
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia		
Chia cổ tức	2.596.581.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	41.802.000	5.634.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na		
Chia cổ tức	709.017.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	66.584.000	37.141.000
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản		
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
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)		
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
Công ty Cổ phần Vinaprint		
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
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành		
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
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex		
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	3.335.000	-
Công ty Cổ phần Vinafreight		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	129.986.000	19.500.000
Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	4.338.000	41.618.000
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics		
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)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	30.436.000	15.995.000
Công ty Cổ phần Transimex		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	394.698.000	384.210.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	-	35.599.000
Công ty Cổ phần Transimex Logistics		
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:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
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

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
Tài sản cố định	220	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)
Bất động sản đầu tư	230	825.809.742	49.650.933.065	50.476.742.807
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



Trinh Nguyễn Lâm Tuyên
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 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)
Số dư cuối năm trước	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
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)
Số dư cuối năm nay	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	28.463.808.443	(3.826.273.287)	139.315.898.032

Trinh Nguyen Lam Tuyen
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

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
Năm trước					
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	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	66.868.132.586	24.495.768.771	-	2.869.808.394	94.233.709.751
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					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					23.555.187.480
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	3.540.277.549	2.009.314.785	531.070.438	-	6.080.662.772
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	1.547.840.432	3.879.973.574	204.598.494	-	5.632.412.500
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)	-	-	76.066.125	-	76.066.125



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
Số cuối kỳ					
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
Tổng tài sản					171.843.750.228
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
Tổng nợ phải trả					32.484.357.196
Số đầu năm					
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
Tổng tài sản					145.201.117.684
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
Tổng nợ phải trả					19.087.116.475

Trinh Nguyễn Lâm Tuyền
Người lập

Trình Võ Anh Kiệt
Phụ trách kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng
Tổng Giám đốc

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI
PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Trần Phước Thiện Hoàng

Tổng Giám đốc

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

MST: 0301428617

Fax: 028 38443980

Website: www.pnco.vn