

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN**

- Mã chứng khoán: PNG
- Địa chỉ: số 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: (028) 3844 0816 - Email: [pnco@pnco.vn](mailto:pnco@pnco.vn)

2. Nội dung thông tin công bố: BCTC năm 2025 đã soát xét.

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên, có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm ...):

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18 tháng 3 năm 2026 tại đường dẫn <https://pnco.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>.

Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau: Không có.

Nội dung giao dịch: Không có.

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không có.

- Ngày hoàn thành giao dịch: Không có.

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 công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC hợp nhất năm 2025  
đã được soát xét.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**Trần Phước Thiện Hoàng**  
**Tổng Giám Đốc**

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN  
DN: C=VN, L="314-316-318 Phan  
Đình Phùng, Phường Cầu Kiệu,  
Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt  
Nam",  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST:0301428617, O=CÔNG TY CỔ  
PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ  
NHUẬN, E=hanhchinh@pnco.vn,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location here  
Date: 2026-03-18 17:33:16  
Foxit Reader Version: 9.6.0

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

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



## MỤC LỤC

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

\*\*\*\*\*



03014  
CÔNG  
CỔ P  
HƯO  
HÚ N  
PHỐ

03004  
CÔNG  
KIỂM TO  
A  
SƠN HỒ



**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Khái quát về Công ty**

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

**Trụ sở chính:**

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

Công ty có các chi nhánh trực thuộc như sau:

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban kiểm soát**

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



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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Đại diện theo pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

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

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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

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



**Trần Phước Thiện Hoàng**  
Tổng Giám đốc





Số: 1.0255/26/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Trần Thị Thủy Quyên

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

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

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh

Kiểm toán viên

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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



3617  
 TY  
 AN  
 MAI  
 UAN  
 CHI

15  
 TNH  
 A TU  
 C  
 P. HO



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>139.359.393.032</b>	<b>126.114.001.209</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>139.315.898.032</b>	<b>126.070.506.209</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	90.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	17.450.553.509	17.450.553.509
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	7.206.775.834	7.206.775.834
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	21.033.533	21.033.533
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	28.463.808.443	15.217.990.776
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		5.040.183.019	15.217.990.776
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		23.423.625.424	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19	(3.826.273.287)	(3.825.847.443)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>43.495.000</b>	<b>43.495.000</b>
1. Nguồn kinh phí	431		43.495.000	43.495.000
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>171.843.750.228</b>	<b>145.201.117.684</b>



Trình Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập



Trình Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



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

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Trinh Nguyen Lam Tuyen  
Người lập  
Trinh Vo Anh Kiet  
Phụ trách kế toán  
Tran Phuc Thien Hoang  
Tổng Giám đốc

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

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





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Trinh Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



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

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc





# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

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

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

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

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

#### 7. Nhân viên

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

### 3. Tiền

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

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

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

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

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

### 5. Các khoản phải thu

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

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

### 6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

### 7. Chi phí trả trước

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

#### **Công cụ, dụng cụ**

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

#### **Chi phí sửa chữa tài sản**

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





# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 8. Tài sản thuê hoạt động

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

## 9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

## 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

#### 13. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### 14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

#### **Tiền lãi**

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

### **16. Chi phí đi vay**

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

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

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

### **17. Các khoản chi phí**

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





# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

### 19. Bên liên quan

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

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

#### 6. Nợ xấu

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

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 7. Hàng tồn kho

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

### 8. Chi phí trả trước

#### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

#### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

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

### 9. Tài sản cố định hữu hình

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 10. Bất động sản đầu tư

	<u>Nhà</u>
Nguyên giá	
Số đầu năm	74.157.176.575
Số cuối năm	<u>74.157.176.575</u>
Trong đó:	
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	<u>25.519.060.676</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	50.476.742.807
Số cuối năm	<u>48.638.115.899</u>

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

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

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

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

#### Thuế giá trị gia tăng

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

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

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

#### *Tiền thuê đất*

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

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

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

#### 14. Phải trả người lao động

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

#### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

#### 16. Phải trả khác

##### 16a. Phải trả ngắn hạn khác

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 16b. Phải trả dài hạn khác

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

#### 16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

#### 17. Vay ngắn hạn

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

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

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

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

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

#### 18. Quỹ khen thưởng

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

#### 19. Vốn chủ sở hữu

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### 19c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 19d. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

### 20a. Tài sản thuê ngoài

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

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 20b. Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

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

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

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

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Dịch vụ ăn uống	85.138.192	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Dịch vụ ăn uống	38.560.909	5.216.667
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Dịch vụ ăn uống	168.053.213	175.979.450
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Dịch vụ ăn uống	33.380.775	51.351.111
Doanh thu ủy thác cho thuê bất động sản	15.724.831.998	2.781.447.159



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	3.057.475	-
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản</b>		
Dịch vụ ăn uống	128.301.229	173.378.858
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Dịch vụ ăn uống	109.105.303	120.582.963
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	25.982.996	31.997.897
<b>Công ty Cổ phần Vinafreight</b>		
Dịch vụ ăn uống	133.982.139	18.038.519
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na</b>		
Dịch vụ ăn uống	61.431.466	34.347.813
<b>Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam</b>		
Dịch vụ ăn uống	4.010.353	38.412.206
<b>Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics</b>		
Dịch vụ ăn uống	42.958.292	217.211.850
<b>Công ty Cổ phần Vinaprint</b>		
Dịch vụ ăn uống	238.244.493	379.532.743
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt</b>		
Dịch vụ ăn uống	24.747.878	13.059.513
<b>Công ty Cổ phần Transimex</b>		
Dịch vụ ăn uống	329.716.397	417.686.415
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	-	32.806.734
<b>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</b>		
Dịch vụ ăn uống	167.011.854	201.541.632
Doanh thu cho thuê bất động sản	-	1.834.527.381

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ nhà hàng	42.526.356.327	43.243.335.083
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.551.477.843	6.265.679.689
Giá vốn khác (tiền điện)	1.530.641.547	1.729.274.873
<b>Cộng</b>	<b><u>51.608.475.717</u></b>	<b><u>51.238.289.645</u></b>





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.089.711.442	1.864.793.264
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.743.898	14.851.966
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	53.566.125
<b>Cộng</b>	<b><u>3.104.455.340</u></b>	<b><u>1.933.211.355</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay.

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.171.427.680	2.385.791.462
Chi phí vật liệu, bao bì	454.820.267	452.756.253
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	675.062.486	895.462.342
Chi phí khấu hao tài sản cố định	378.049.623	922.364.153
Chi phí thuê đất	-	14.493.049
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.234.450.374	4.389.543.862
Các chi phí khác	3.532.380.055	2.537.139.478
<b>Cộng</b>	<b><u>10.446.190.485</u></b>	<b><u>11.597.550.599</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.870.671.147	1.850.761.277
Chi phí vật liệu quản lý	13.006.680	7.936.872
Chi phí đồ dùng văn phòng	168.030.987	98.738.301
Chi phí khấu hao	3.531.452	2.142.000
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	5.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.440.300.000)	76.066.125
Chi phí thuê đất	815.059.840	1.164.371.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.137.115.603	1.090.824.118
Các chi phí khác	313.676.101	315.890.945
<b>Cộng</b>	<b><u>2.883.791.810</u></b>	<b><u>4.611.730.834</u></b>

**7. Thu nhập khác**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 8. Chi phí khác

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

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	23.423.625.424	23.555.622.929
Thù lao và tiền thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát <sup>(i)</sup>	(1.171.181.271)	(1.177.807.757)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	22.252.444.153	22.377.815.172
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	9.000.000	9.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.472</b>	<b>2.486</b>

- (i) Thù lao và tiền thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 được tạm ước tính bằng 5% lợi nhuận sau thuế.

##### 9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.718.031.047	28.788.622.025
Chi phí nhân công	16.241.810.948	16.085.409.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.147.422.583	4.119.299.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.556.590.857	7.533.034.804
Chi phí khác	9.274.602.577	10.921.204.726
<b>Cộng</b>	<b>64.938.458.012</b>	<b>67.447.571.078</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	210.000.000	140.000.000
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	147.000.000	98.000.000
Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên	147.000.000	98.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng ban	147.000.000	98.000.000
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	105.000.000	70.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	105.000.000	70.000.000
<b>Ban điều hành</b>			
Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc	456.852.710	294.668.239
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 5 năm 2025)	140.670.555	274.859.618
Bà Trần Thị Diệu Thúy	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024)	-	109.245.833
Ông Trình Võ Anh Kiệt	Phụ trách kế toán	252.655.439	220.457.699



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm:

#### Bên liên quan khác

Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV

Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải

Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na

Công ty Cổ phần Transimex

Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)

Công ty Cổ phần Vinaprint

Công ty Cổ phần Transimex Logistics

Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc

Công ty Cổ phần Cảng Mipeco

Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex

Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics

Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á

Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn

Công ty Cổ phần Merufa

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng kinh doanh nhà Bến Thành

Công ty Cổ phần Vinafreight

Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản

Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Miền Trung

Công ty TNHH MTV Trung tâm Phân phối

Transimex

#### Mối quan hệ

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

Cổ đông giữ 28,85% vốn điều lệ

Cổ đông giữ 19,41% vốn điều lệ, đồng thời là

Công ty có liên quan của Chủ tịch HĐQT

Cổ đông giữ 7,88% vốn điều lệ, đồng thời là

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

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

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

Công ty liên quan của thành viên HĐQT

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Chia cổ tức	2.754.000.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	175.087.000	-
Chi phí ủng hộ thực hiện chương trình	15.000.000	-
Chi phí ủng hộ thực hiện chương trình đã trả	15.000.000	-





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Chia cổ tức	1.746.800.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	181.931.000	188.656.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Chia cổ tức	2.596.581.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	41.802.000	5.634.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na</b>		
Chia cổ tức	709.017.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	66.584.000	37.141.000
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản</b>		
Mua hàng hóa	17.700.000	15.740.741
Trả nợ mua hàng	19.116.000	17.000.000
Thu tiền dịch vụ ăn uống	138.900.000	186.567.000
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Mua hàng hóa	47.588.728	87.951.273
Trả nợ mua hàng	52.347.601	99.120.600
Thu tiền dịch vụ ăn uống	115.617.000	126.205.943
<b>Công ty Cổ phần Vinaprint</b>		
Phí dịch vụ	3.690.910	-
Phí dịch vụ đã trả	4.060.000	-
Thu tiền dịch vụ ăn uống	238.288.000	407.533.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Phí dịch vụ	372.952.108	273.904.150
Phí dịch vụ đã trả	314.870.778	313.252.482
Cần trừ công nợ	-	87.962.499
Thu tiền dịch vụ ăn uống	17.470.000	33.957.000
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Phí dịch vụ ủy thác quản lý bất động sản	1.644.720.000	320.145.000
Phí dịch vụ ủy thác quản lý bất động sản đã trả	1.985.271.750	176.079.750
Thu tiền dịch vụ ăn uống	36.165.000	48.457.000
Thu tiền dịch vụ ủy thác cho thuê bất động sản	17.135.331.197	2.789.796.125
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	3.335.000	-
<b>Công ty Cổ phần Vinafreight</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	129.986.000	19.500.000
<b>Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	4.338.000	41.618.000
<b>Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics</b>		
Thu tiền dịch vụ ăn uống	46.566.320	220.288.865



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	30.436.000	15.995.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	394.698.000	384.210.000
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	-	35.599.000
<i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i> Thu tiền dịch vụ ăn uống	170.944.000	215.394.000
Thu tiền cho thuê bất động sản	-	2.013.901.027

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

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

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

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 3. Thông tin về bộ phận

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

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

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

### 4. Số liệu so sánh

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

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

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



301  
CỔ  
LƯU  
IÚ  
'HỒ

N: 030  
CỔ  
KIỂM T  
SƠN H



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

Trình Nguyễn Lâm Tuyền  
Người lập

Trình Võ Anh Kiệt  
Phụ trách Kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	(7.128.162.135)	(3.825.411.994)	103.724.788.747
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	23.555.622.929	(435.449)	23.555.187.480
Thù lao, tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.209.470.018)	-	(1.209.470.018)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>17.450.553.509</b>	<b>7.206.775.834</b>	<b>21.033.533</b>	<b>15.217.990.776</b>	<b>(3.825.847.443)</b>	<b>126.070.506.209</b>
Số dư đầu năm nay	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	15.217.990.776	(3.825.847.443)	126.070.506.209
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	23.423.625.424	(425.844)	23.423.199.580
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	(9.000.000.000)	-	(9.000.000.000)
Thù lao, tiền thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.177.807.757)	-	(1.177.807.757)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>17.450.553.509</b>	<b>7.206.775.834</b>	<b>21.033.533</b>	<b>28.463.808.443</b>	<b>(3.826.273.287)</b>	<b>139.315.898.032</b>

Trinh Nguyễn Lâm Tuyền  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



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

Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc





## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Đơn vị tính: VND

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	64.500.702.799	24.824.566.275	1.804.039.051	-	91.129.308.125
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>64.500.702.799</b>	<b>24.824.566.275</b>	<b>1.804.039.051</b>	-	<b>91.129.308.125</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	21.974.346.472	17.273.088.432	273.397.504	-	39.520.832.408
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(13.329.982.295)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					26.190.850.113
Doanh thu hoạt động tài chính					3.104.455.340
Chi phí tài chính					(95.114.033)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					-
Thu nhập khác					288.286.486
Chi phí khác					(215.930.839)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.849.347.487)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>23.423.199.580</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.403.816.004</b>	<b>509.684.991</b>	<b>212.509.000</b>	-	<b>2.126.009.995</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.983.872.876</b>	<b>3.381.042.638</b>	<b>376.778.166</b>	-	<b>6.741.693.680</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	-	-	-



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

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	66.868.132.586	24.495.768.771	-	2.869.808.394	94.233.709.751
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>66.868.132.586</b>	<b>24.495.768.771</b>	<b>-</b>	<b>2.869.808.394</b>	<b>94.233.709.751</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	23.624.797.503	18.230.089.082	-	1.140.533.521	42.995.420.106
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(16.209.281.433)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					26.786.138.673
Doanh thu hoạt động tài chính					1.933.211.355
Chi phí tài chính					(174.368.542)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					-
Thu nhập khác					962.256.498
Chi phí khác					(36.612.505)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.915.437.999)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>23.555.187.480</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>3.540.277.549</b>	<b>2.009.314.785</b>	<b>531.070.438</b>	<b>-</b>	<b>6.080.662.772</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.547.840.432</b>	<b>3.879.973.574</b>	<b>204.598.494</b>	<b>-</b>	<b>5.632.412.500</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.066.125</b>	<b>-</b>	<b>76.066.125</b>

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





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

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	26.365.898.755	55.022.350.180	2.431.846.721	-	83.820.095.656
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					88.023.654.572
<b>Tổng tài sản</b>					<b>171.843.750.228</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	2.343.076.672	7.908.104.191	6.003.411.757	-	16.254.592.620
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					16.229.764.576
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>32.484.357.196</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	20.300.942.587	62.667.293.321	2.811.139.987	-	85.779.375.895
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					59.421.741.789
<b>Tổng tài sản</b>					<b>145.201.117.684</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	1.642.038.824	8.322.875.548	5.992.542.008	-	15.957.456.380
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					3.129.660.095
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>19.087.116.475</b>

Trinh Nguyễn Lâm Tuyên  
Người lập

Trinh Võ Anh Kiệt  
Phụ trách kế toán



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc

