

CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Số: 16/CBTT-PNG

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK HN

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

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

- Mã chứng khoán: PNG
- Địa chỉ trụ sở chính: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 01, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: (028) 3844 0816 Fax:
- Email:
- Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (bao gồm Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất) (chi tiết như file đính kèm).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 08/03/2024 tại đường dẫn: <http://pnco.vn/>. (Mục: Quan hệ cổ đông).


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

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (bao gồm Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 37
8. Phụ lục	38 - 40

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**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 20 ngày 15 tháng 6 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3844 0816
- Fax : +84 (028) 3844 3980

Công ty có các chi nhánh trực thuộc như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	123 Hồng Hà, Phường 9, quận Phú 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 3, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận Plaza	82 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, 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, Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban kiểm soát**

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

BÁO CÁO CỦA BAN 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
Ông Nguyễn Thế Hiếu	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2023
Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2023

## 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 như sau:

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
Ông Nguyễn Thế Hiếu	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2023

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Phước Thiện Hoàng**  
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2024



Số: 1.0359/24/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 06 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 01 tháng 3 năm 2023.



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

**Nguyễn Chí Dũng**

**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền



**Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh**

**Kiểm toán viên**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2024

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>45.157.933.040</b>	<b>38.964.328.878</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.328.497.114</b>	<b>30.025.225.610</b>
1. Tiền	111		3.322.168.347	10.025.225.610
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.006.328.767	20.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>33.000.000.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	33.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.174.745.780</b>	<b>3.642.265.877</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.614.132.625	3.520.778.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	83.545.427.064	84.597.695.221
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	3.982.597.360	3.719.184.960
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(86.967.411.269)	(88.195.392.894)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>699.141.720</b>	<b>1.924.030.709</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	699.141.720	1.924.030.709
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.955.548.426</b>	<b>3.372.806.682</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	461.202.189	878.460.445
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.786.418.051	1.786.418.051
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	707.928.186	707.928.186
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 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>79.903.327.845</b>	<b>82.149.390.530</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>72.131.369.333</b>	<b>75.659.218.999</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	72.131.369.333	75.659.218.999
- Nguyên giá	222		118.494.722.091	117.954.983.211
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.363.352.758)	(42.295.764.212)
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>917.189.742</b>	<b>1.008.569.742</b>
- Nguyên giá	231		3.911.322.755	3.911.322.755
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.994.133.013)	(2.902.753.013)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.455.819.061</b>	<b>4.392.754.545</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	4.455.819.061	4.392.754.545
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	4.400.000.000	4.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(4.400.000.000)	(4.400.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.398.949.709</b>	<b>1.088.847.244</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.398.949.709	1.088.847.244
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>125.061.260.885</b>	<b>121.113.719.408</b>

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>20.835.556.595</b>	<b>40.130.415.499</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>13.196.287.790</b>	<b>27.795.920.764</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2.104.570.908	2.005.265.149
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	-	2.177.340.418
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	529.132.636	8.400.226.355
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1.395.704.176	2.052.946.800
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	680.721.536	604.810.500
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a, c	2.864.778.534	3.493.955.727
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a, c	5.615.600.000	9.055.595.815
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	5.780.000	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>7.639.268.805</b>	<b>12.334.494.735</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.17b, c	6.034.817.820	5.114.443.750
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b, c	1.604.450.985	7.220.050.985
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>104.225.704.290</b>	<b>80.983.303.909</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>104.225.704.290</b>	<b>80.983.303.909</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	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.20	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.20	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.20	21.033.533	21.033.533
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	(10.452.658.586)	(33.695.058.967)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				
lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(34.642.058.967)	(33.695.058.967)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		24.189.400.381	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>125.061.260.885</b>	<b>121.113.719.408</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2024

  
Trình Võ Anh Kiệt  
Người lập

  
Trần Thị Diệu Thúy  
Kế toán trưởng

  
Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	99.388.653.085	118.606.539.899
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	936.166.697	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		98.452.486.388	118.606.539.899
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	43.039.114.407	58.978.290.509
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.413.371.981	59.628.249.390
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.125.588.719	591.470.675
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.123.360.163	1.851.632.910
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.123.321.169	1.851.632.910
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	26.718.632.995	28.775.086.005
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	6.558.515.852	8.375.543.298
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.138.451.690	21.217.457.852
11. Thu nhập khác	31	VI.8	1.088.264.692	685.248.139
12. Chi phí khác	32	VI.9	37.316.001	49.732.447
13. Lợi nhuận khác	40		1.050.948.691	635.515.692
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.189.400.381	21.852.973.544
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>24.189.400.381</u>	<u>21.852.973.544</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10		

  
Trình Võ Anh Kiệt  
Người lập

  
Trần Thị Diệu Thúy  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2024

  
Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		24.189.400.381	21.852.973.544
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10	4.158.968.546	4.136.881.247
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(1.040.331.625)	(878.591.110)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(23.018.375)	(178.327.772)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(2.078.085.866)	(459.439.199)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1.123.321.169	1.851.632.910
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.330.254.230	26.325.129.620
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.935.481.061	1.147.335.315
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.224.888.989	10.563.617.413
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(10.426.913.089)	1.565.543.983
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(892.844.209)	(157.307.233)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.123.321.169)	(1.851.632.910)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(947.000.000)	(350.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>16.100.545.813</b>	<b>37.242.686.188</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	(602.803.396)	(2.810.292.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	46.296.296
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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.4	1.861.124.902	283.142.903
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(31.741.678.494)</b>	<b>(2.480.852.801)</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN


Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

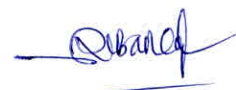
## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18a	6.878.935.463	40.813.962.181
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18a	(15.934.531.278)	(66.213.971.644)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(9.055.595.815)</b>	<b>(25.400.009.463)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(24.696.728.496)</b>	<b>9.361.823.924</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>30.025.225.610</b>	<b>20.662.182.804</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	1.218.882
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>5.328.497.114</b>	<b>30.025.225.610</b>

  
Trinh Võ Anh Kiệt  
Người lập

  
Trần Thị Diệu Thúy  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2024



  
Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

### 5. Cấu trúc Công ty

#### Công ty con

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận – Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	123 Hồng Hà, Phường 9, quận Phú 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 3, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận Plaza	82 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

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

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

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 71 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 91 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo 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 Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

##### *Công ty con*

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

##### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

### 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:

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

## 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 được xác định như sau:

- 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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 Công ty chủ yếu là chi phí sửa chữa tài sản và công cụ dụng cụ. 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 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 – 40
Máy móc và thiết bị	04 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 – 10

### 10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của nhà dùng cho thuê từ 4 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 Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

### 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.

#### ***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 Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### ***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 phần 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. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh chiết khấu thương mại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

## **17. 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 18. 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.

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 quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

### 20. 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 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	356.855.470	200.218.315
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.931.481.877	9.825.007.295
Tiền đang chuyển	33.831.000	-
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	2.006.328.767	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.328.497.114</u></b>	<b><u>30.025.225.610</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

#### 2b. Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Công ty Cổ phần Việt Mỹ hiện đang tạm ngừng kinh doanh có thời hạn từ ngày 01 tháng 4 năm 2023 đến ngày 31 tháng 3 năm 2024 để chuẩn bị làm thủ tục giải thể.

#### Giao dịch với công ty con

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Vinaprint (là bên liên quan)	4.674.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thực phẩm Long Sơn	1.350.000.000	2.200.000.000
Higrade foods Co., Inc.	548.154.175	535.937.450
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế A&M	484.660.950	473.859.300
Các khách hàng khác	226.643.500	310.981.840
<b>Cộng</b>	<b><u>2.614.132.625</u></b>	<b><u>3.520.778.590</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ (là bên liên quan)	5.102.491.019	5.102.491.019
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh	10.552.759.487	11.803.759.487
Công ty TNHH Minh Lâm	63.062.472.308	63.062.472.308
Các nhà cung cấp khác	4.827.704.250	4.628.972.407
<b>Cộng</b>	<b><u>83.545.427.064</u></b>	<b><u>84.597.695.221</u></b>

### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b><u>2.897.508.981</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.897.508.981</u></b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ - tiền lãi cho vay	2.897.508.981	-	2.897.508.981	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b><u>1.085.088.379</u></b>	<b>-</b>	<b><u>821.675.979</u></b>	<b>-</b>
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	346.960.964	-	130.000.000	-
Tạm ứng	-	-	62.310.400	-
Các khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	5.000.000	-	12.756.874	-
Tạm ứng thù lao Hội đồng quản trị	733.000.000	-	447.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	127.415	-	169.608.705	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.982.597.360</u></b>	<b>-</b>	<b><u>3.719.184.960</u></b>	<b>-</b>

### 6. Nợ xấu

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ (là bên liên quan)	Trên 3 năm	8.000.000.000	-	Trên 3 năm	8.000.000.000	-
<b>Trả trước tiền mua hàng</b>		<b><u>5.102.491.019</u></b>	<b>-</b>		<b><u>5.102.491.019</u></b>	<b>-</b>
Lãi cho vay		2.897.508.981	-		2.897.508.981	-
Công ty TNHH Minh Lâm - trả trước tiền mua hàng	Trên 3 năm	63.062.472.308	-	Trên 3 năm	63.062.472.308	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Minh Anh - trả trước tiền mua hàng	Trên 3 năm	10.552.759.487	-	Trên 3 năm	11.803.759.487	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 3 năm	5.352.179.474	-	Trên 3 năm	5.329.161.099	-
<b>Cộng</b>		<b><u>86.967.411.269</u></b>	<b>-</b>		<b><u>88.195.392.894</u></b>	<b>-</b>



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	88.195.392.894	92.381.665.358
Hoàn nhập dự phòng	(1.040.331.625)	(878.591.110)
Xóa nợ	-	(3.121.381.354)
Tồn thất từ việc bán nợ	(187.650.000)	(186.300.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>86.967.411.269</u></b>	<b><u>88.195.392.894</u></b>

**7. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	240.061.299	-	229.252.490	-
Thành phẩm	-	-	84.791	-
Hàng hóa	459.080.421	-	1.694.693.428	-
<b>Cộng</b>	<b><u>699.141.720</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.924.030.709</u></b>	<b><u>-</u></b>

**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	170.941.033	205.939.097
Chi phí sửa chữa tài sản	115.747.804	180.110.343
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	174.513.352	492.411.005
<b>Cộng</b>	<b><u>461.202.189</u></b>	<b><u>878.460.445</u></b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sửa chữa tài sản	2.156.072.312	905.474.647
Các chi phí trả trước dài hạn khác	242.877.397	183.372.597
<b>Cộng</b>	<b><u>2.398.949.709</u></b>	<b><u>1.088.847.239</u></b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật</u>	<u>Máy móc và</u>	<u>Phương tiện</u>	<u>Thiết bị, dụng</u>	<u>Cộng</u>
	<u>kiến trúc</u>	<u>thiết bị</u>	<u>vận tải, truyền</u>	<u>cụ quản lý</u>	
Nguyên giá					
Số đầu năm	91.262.850.638	20.374.782.486	1.015.145.455	5.302.204.632	117.954.983.211
Mua trong năm	-	-	-	539.738.880	539.738.880
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>91.262.850.638</u></b>	<b><u>20.374.782.486</u></b>	<b><u>1.015.145.455</u></b>	<b><u>5.841.943.512</u></b>	<b><u>118.494.722.091</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	673.828.650	1.015.145.455	4.927.873.956	6.616.848.061
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	24.747.494.136	11.459.725.756	1.015.145.455	5.073.398.865	42.295.764.212
Khấu hao trong năm	2.391.643.740	1.405.098.618	-	270.846.188	4.067.588.546
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>27.139.137.876</u></b>	<b><u>12.864.824.374</u></b>	<b><u>1.015.145.455</u></b>	<b><u>5.344.245.053</u></b>	<b><u>46.363.352.758</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	66.515.356.502	8.915.056.730	-	228.805.767	75.659.218.999
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.123.712.762</u></b>	<b><u>7.509.958.112</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>497.698.459</u></b>	<b><u>72.131.369.333</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 62.643.142.520 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Phú Nhuận và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.18a và V.18b).

### 10. Bất động sản đầu tư

	<u>Nhà</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	3.911.322.755
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.911.322.755</b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê	192.462.513
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	2.902.753.013
Khấu hao trong năm	91.380.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.994.133.013</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	1.008.569.742
<b>Số cuối năm</b>	<b>917.189.742</b>

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Nhà 249 Phan Đình Phùng, Phường 15, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	36.831.838	36.831.838	-
Nhà 49 Phan Đình Phùng, Phường 17, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	271.477.751	208.140.751	63.337.000
Nhà 30 Phan Đình Phùng, Phường 2, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	119.488.638	119.488.638	-
Nhà 55-55A Phan Đình Phùng, Phường 17, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	432.470.766	350.107.766	82.363.000
Nhà 310 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	185.952.714	156.716.714	29.236.000
Nhà 24 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	36.142.037	36.142.037	-
Nhà 38 Trương Quốc Dung, Phường 10, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	124.768.385	73.139.385	51.629.000
Nhà 118 Hồ Văn Huê, Phường 9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	2.704.190.626	2.013.565.884	690.624.742
<b>Cộng</b>	<b>3.911.322.755</b>	<b>2.994.133.013</b>	<b>917.189.742</b>

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 111.599.000 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.18a).

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	Chi phí phát		
	Số đầu năm	sinh trong năm	Số cuối năm
Dự án tại số 168 Hoàng Văn Thụ	3.957.954.545	63.064.516	4.021.019.061
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
<b>Cộng</b>	<b>4.392.754.545</b>	<b>63.064.516</b>	<b>4.455.819.061</b>

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành (là bên liên quan)	14.925.600	972.000
Hệ kinh doanh Hương Huyền	106.313.000	231.406.600
Các nhà cung cấp khác	1.983.332.308	1.772.886.549
<b>Cộng</b>	<b>2.104.570.908</b>	<b>2.005.265.149</b>

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

### 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Nguyễn Thị Phương Dung - thiết bị sửa chữa ô tô	-	1.381.253.918
Các khách hàng khác	-	796.086.500
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.177.340.418</b>

### 14. 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	670.132.935	-	7.043.955.072	(7.233.801.045)	480.286.962	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	705.928.186	-	-	-	705.928.186
Thuế thu nhập cá nhân	44.114.195	-	425.571.719	(439.025.002)	30.660.912	-
Tiền thuế đất	7.685.979.225	-	7.708.061.658	(15.375.856.121)	18.184.762	-
Các loại thuế khác	-	2.000.000	7.000.000	(7.000.000)	-	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.400.226.355</b>	<b>707.928.186</b>	<b>15.184.588.449</b>	<b>(23.055.682.168)</b>	<b>529.132.636</b>	<b>707.928.186</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

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

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

<sup>(i)</sup> Từ tháng 7 năm 2023 Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với các hàng hóa, dịch vụ được quy định tại Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.189.400.381	21.852.973.544
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng khác	905.813.223	1.596.556.893
- Các khoản điều chỉnh giảm	<u>(1.538.664.341)</u>	<u>(1.562.655.574)</u>
Thu nhập chịu thuế	23.556.549.263	21.886.874.863
Lỗ các năm trước được chuyển	<u>(23.556.549.263)</u>	<u>(21.886.874.863)</u>
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>20%</u>	<u>20%</u>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

### **Tiền thuê đất**

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

### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## **15. Phải trả người lao động**

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

## **16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuê đất	570.721.536	46.144.000
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	450.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	110.000.000	108.666.500
<b>Cộng</b>	<u>680.721.536</u>	<u>604.810.500</u>

## **17. Phải trả khác**

### **17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	19.803.100	9.163.767
Phải trả về cổ phần hóa	1.081.259.430	1.073.393.430
Nhận ký quỹ ngắn hạn	1.741.368.750	1.895.854.800
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22.347.254	515.543.730
<b>Cộng</b>	<u>2.864.778.534</u>	<u>3.493.955.727</u>

### **17b. Phải trả dài hạn khác**

Khoản nhận ký quỹ dài hạn.

### **17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 18. Vay

#### 18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	3.439.995.815
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	-	1.271.222.600
Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận <sup>(ii)</sup>	-	2.168.773.215
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	5.615.600.000	5.615.600.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.615.600.000</u></b>	<b><u>9.055.595.815</u></b>

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 2 TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất từ 6,8%/năm đến 9,4%/năm, thời hạn vay 03 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản đầu tư tại 314 – 316 – 318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh; 310 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh; 55 – 55A Phan Đình Phùng, Phường 17, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh; 123 Hồng Hà, Phường 9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.9 và V.10).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận để bổ sung vốn lưu động với từ 6,5% đến 8,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tòa nhà văn phòng kết hợp với nhà hàng tiệc cưới tại địa chỉ số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.9).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.439.995.815	6.878.935.463	-	(10.318.931.278)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	5.615.600.000	-	5.615.600.000	(5.615.600.000)	5.615.600.000
<b>Cộng</b>	<b><u>9.055.595.815</u></b>	<b><u>6.878.935.463</u></b>	<b><u>5.615.600.000</u></b>	<b><u>(15.934.531.278)</u></b>	<b><u>5.615.600.000</u></b>

#### 18b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận để đầu tư dự án nhà hàng hội nghị tiệc cưới Phú Nhuận Plaza tại 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất 9%/năm đến 10%/năm, thời hạn vay 96 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tòa nhà văn phòng kết hợp với nhà hàng tiệc cưới tại địa chỉ số 82 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.9).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	5.615.600.000	5.615.600.000
Trên 1 năm đến 5 năm	1.604.450.985	7.220.050.985
<b>Cộng</b>	<b><u>7.220.050.985</u></b>	<b><u>12.835.650.985</u></b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Số đầu năm	7.220.050.985
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(5.615.600.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.604.450.985</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	5.780.000	-	8.960.000	(8.960.000)	5.780.000
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	500.000.000	-	(500.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>5.780.000</b>	<b>500.000.000</b>	<b>8.960.000</b>	<b>(508.960.000)</b>	<b>5.780.000</b>

### 20. Vốn chủ sở hữu

#### 20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

#### 20b. 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	25.829.660.000	25.331.200.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	17.469.000.000	17.469.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na	7.090.170.000	7.090.170.000
Các cổ đông khác	12.071.170.000	12.569.630.000
<b>Cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>

#### 20c. 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.

#### 20d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT-2023 ngày 23 tháng 3 năm 2023 như sau:

	VND
• Chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	: 447.000.000
• Chi thưởng Hội đồng quản trị	: 500.000.000

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

#### 21a. 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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	7.115.064.092	6.454.392.092
Trên 1 năm đến 5 năm	28.460.256.368	25.817.568.368
Trên 5 năm	162.749.360.474	156.507.135.368
<b>Cộng</b>	<b><u>198.324.680.934</u></b>	<b><u>188.779.095.828</u></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.

#### 21b. Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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><u>3.300.938.054</u></b>	<b><u>3.300.938.054</u></b>

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

#### 21c. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 0 USD (số đầu năm là 1.562,67 USD).

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	1.171.384.939	14.873.466.639
Doanh thu cung cấp dịch vụ nhà hàng	72.575.090.155	79.189.106.239
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	23.492.573.740	22.724.362.075
Doanh thu khác	2.149.604.251	1.819.604.946
<b>Cộng</b>	<b><u>99.388.653.085</u></b>	<b><u>118.606.539.899</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	23.492.573.740	22.724.362.075
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	7.314.644.600	6.830.278.337
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>16.177.929.140</u></b>	<b><u>15.894.083.738</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty con. Các giao dịch về bán hàng cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Dịch vụ ăn uống	46.453.636	654.085.491
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Dịch vụ ăn uống	43.593.418	57.694.799
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	11.482.846	6.579.932
<b>Công ty Cổ phần Thủy đặc sản</b>		
Dịch vụ ăn uống	160.218.519	-
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn</b>		
Dịch vụ ăn uống	28.836.111	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	67.591.667	-
<b>Công ty Cổ phần Vinafreight</b>		
Dịch vụ ăn uống	71.853.704	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na</b>		
Dịch vụ ăn uống	14.353.704	-
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á</b>		
Dịch vụ ăn uống	33.059.259	-
<b>Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics</b>		
Dịch vụ ăn uống	69.301.852	-
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Dịch vụ ăn uống	6.917.593	-
<b>Công ty Cổ phần Vinaprint</b>		
Dịch vụ ăn uống	492.085.648	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt</b>		
Dịch vụ ăn uống	46.751.852	-
<b>Công ty Cổ phần Transimex</b>		
Dịch vụ ăn uống	380.928.704	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Dịch vụ ăn uống	108.641.667	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</b>		
Dịch vụ ăn uống	20.520.370	-

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản chiết khấu thương mại.



# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 3. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	671.469.897	14.435.458.463
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33.550.535.416	36.384.399.970
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.314.644.600	6.830.278.337
Giá vốn khác (tiền điện)	1.502.464.494	1.328.153.739
<b>Cộng</b>	<b><u>43.039.114.407</u></b>	<b><u>58.978.290.509</u></b>

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.078.085.866	397.219.179
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	24.475.983	15.923.724
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	8.495	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	23.018.375	178.327.772
<b>Cộng</b>	<b><u>2.125.588.719</u></b>	<b><u>591.470.675</u></b>

### 5. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	1.123.321.169	1.851.632.910
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	38.994	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.123.360.163</u></b>	<b><u>1.851.632.910</u></b>

### 6. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	13.682.274.984	15.158.200.118
Chi phí vật liệu, bao bì	211.021.517	144.738.668
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.456.685.080	2.339.303.988
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.000.797.669	973.733.400
Chi phí thuê đất	2.903.807.939	2.245.024.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.338.184.994	5.340.091.728
Các chi phí khác	3.125.860.812	2.573.994.103
<b>Cộng</b>	<b><u>26.718.632.995</u></b>	<b><u>28.775.086.005</u></b>

### 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.574.504.539	4.664.845.177
Chi phí vật liệu quản lý	2.727.371	53.913.928
Chi phí đồ dùng văn phòng	141.414.826	91.464.908
Thuế, phí và lệ phí	-	4.641.185
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.040.331.625)	(878.591.110)
Chi phí thuê đất	1.172.357.533	1.164.807.839
Chi phí dịch vụ mua ngoài	944.456.216	544.617.121
Các chi phí khác	1.763.386.992	2.729.844.250
<b>Cộng</b>	<b><u>6.558.515.852</u></b>	<b><u>8.375.543.298</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	46.296.296
Lãi thanh lý công cụ, dụng cụ	40.909.090	16.272.726
Thu nhập từ các khoản tiền nhận cọc của khách hủy tiệc	452.200.000	-
Thu hỗ trợ hợp tác kinh doanh	420.000.000	330.000.000
Thu nhập khác	175.155.602	292.679.117
<b>Cộng</b>	<b><u>1.088.264.692</u></b>	<b><u>685.248.139</u></b>

### 9. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	4.079.171
Thuế bị phạt, bị truy thu	31.068.880	1.692.552
Chi phí khác	6.247.121	43.960.724
<b>Cộng</b>	<b><u>37.316.001</u></b>	<b><u>49.732.447</u></b>

### 10. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.636.073.268	48.860.151.298
Chi phí nhân công	20.056.211.195	22.961.908.583
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.158.968.546	4.136.881.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.785.325.695	7.212.862.588
Chi phí khác	13.679.599.759	12.956.626.586
<b>Cộng</b>	<b><u>76.316.178.463</u></b>	<b><u>96.128.430.302</u></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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	19.463.321.103	18.766.180.083
Trên 1 năm đến 5 năm	10.195.523.636	20.985.004.622
<b>Cộng</b>	<b><u>29.658.844.739</u></b>	<b><u>39.751.184.705</u></b>

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

	<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch	140.000.000	153.000.000
Ông Trần Xuân Ánh	Thành viên	98.000.000	669.600.000
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên	98.000.000	105.600.000
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	98.000.000	105.600.000
Ông Đinh Lệnh Dương	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 28/10/2023)	56.000.000	-
Bà Huỳnh Thị Phương Linh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28/10/2023)	42.000.000	515.600.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thoa	Trưởng Ban	98.000.000	96.600.000
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Thành viên	70.000.000	75.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	70.000.000	5.000.000
Bà Nguyễn Hoài Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/4/2022)	-	9.000.000
Ông Nguyễn Hữu Toàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04/10/2022)	-	46.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Bà Trần Phước Thiện Hoàng	Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm 09/6/2023)	207.252.604	-
Bà Nguyễn Thị Diễm My	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/01/2023)	233.428.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương	Phó Tổng Giám đốc kiêm kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 26/8/2023)	193.360.000	410.000.000
Ông Nguyễn Thế Hiếu	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm 09/6/2023)	198.000.000	-
Bà Trần Thị Diệu Thúy	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 16/6/2023)	131.992.293	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Việt Mỹ	Công ty con
Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV	Cổ đông nắm giữ 27,27% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	Cổ đông giữ 28,70% vốn điều lệ
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Cổ đông giữ 19,41% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Transimex	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Vinaprint	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Cảng Mipec	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An	Công ty liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày dép Nam Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi na	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Merufa	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng kinh doanh nhà Bến Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Vinafreight	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thủy đặc sản	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express Việt Nam	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Miền Trung	Công ty liên quan của thành viên HĐQT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Thủy đặc sản</b>		
Mua hàng hóa	18.669.444	-
<b>Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành</b>		
Phí dịch vụ	41.372.706	-
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn</b>		
Mua hàng hóa	170.869.861	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Phí dịch vụ	82.390.000	16.900.000

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

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

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

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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 3. Thông tin về bộ phận

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

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh sau:

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

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

Công ty không phân bổ tài sản và nợ phải trả cho các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

### 4. Số liệu so sánh

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh số liệu Báo cáo tài chính năm 2022 liên quan đến các vấn đề sau:

- Tăng tiền thuê đất phải nộp từ năm 2016 đến năm 2022 với số tiền là 8.650.206.980 VND theo các Thông báo nộp tiền thuê đất số 14302/TB-CCTPN, 14303/TB-CCTPN, 14304/TB-CCTPN ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thuế Quận Phú Nhuận.
- Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp năm 2022 với số tiền là 980.993.067 VND theo Quyết định số 5755/QĐ/CTTPHCM ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh.
- Phân loại nguyên giá và hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư tại 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh và 168 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh sang tài sản cố định hữu hình do không còn đủ điều kiện ghi nhận tại bất động sản đầu tư.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
<b>Bảng cân đối kế toán</b>					
Tài sản dài hạn	200	82.724.680.892	(575.290.362)	82.149.390.530	
Tài sản cố định hữu hình	221	75.290.579.376	368.639.623	75.659.218.999	(i)
Nguyên giá	222	115.974.868.009	1.980.115.202	117.954.983.211	
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(40.684.288.633)	(1.611.475.579)	(42.295.764.212)	
Bất động sản đầu tư	230	1.377.209.365	(368.639.623)	1.008.569.742	(i)
Nguyên giá	231	5.891.437.957	(1.980.115.202)	3.911.322.755	
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(4.514.228.592)	1.611.475.579	(2.902.753.013)	
Tài sản dài hạn khác	260	1.664.137.606	(575.290.362)	1.088.847.244	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	575.290.362	(575.290.362)	-	
Tổng cộng tài sản	270	121.689.009.770	(575.290.362)	121.113.719.408	
Nợ phải trả	300	36.071.439.974	4.058.975.525	40.130.415.499	
Nợ ngắn hạn	310	23.736.945.239	4.058.975.525	27.795.920.764	
Thuế và các khoản phải nộp					
Nhà nước	313	731.012.442	7.669.213.913	8.400.226.355	(ii)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.215.048.888	(3.610.238.388)	604.810.500	(iii)
Vốn chủ sở hữu	400	85.617.569.796	(4.634.265.887)	80.983.303.909	
Vốn chủ sở hữu	410	85.617.569.796	(4.634.265.887)	80.983.303.909	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(29.060.793.080)	(4.634.265.887)	(33.695.058.967)	(iv)
Tổng cộng nguồn vốn	440	121.689.009.770	(575.290.362)	121.113.719.408	

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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trước điều chỉnh</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số liệu sau điều chỉnh</u>	<u>Ghi chú</u>
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Giá vốn hàng bán	11	59.959.283.576	(980.993.067)	58.978.290.509	(v)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	58.647.256.323	980.993.067	59.628.249.390	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	20.236.464.785	980.993.067	21.217.457.852	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	20.871.980.477	980.993.067	21.852.973.544	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	20.871.980.477	980.993.067	21.852.973.544	
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>					
Lợi nhuận trước thuế	01	20.871.980.477	980.993.067	21.852.973.544	(v)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	25.344.136.553	980.993.067	26.325.129.620	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	2.546.537.050	(980.993.067)	1.565.543.983	
(i) Tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư					
Các điều chỉnh bao gồm:					
• Tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình do điều chỉnh từ bất động sản đầu tư				1.980.115.202	
• Tăng khấu hao tài sản cố định hữu hình do điều chỉnh từ bất động sản đầu tư				(1.611.475.579)	
Cộng				<u>368.639.623</u>	
(ii) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước					
Các điều chỉnh bao gồm:					
• Tăng do tiền thuê đất truy thu từ 2016 - 2021				7.201.542.639	
• Tăng do tiền thuê đất truy thu năm 2022				1.448.664.341	
• Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp năm 2022				(980.993.067)	
Cộng				<u>7.669.213.913</u>	
(iii) Chi phí phải trả ngắn hạn					
Điều chỉnh tiền thuê đất đã trích trước các năm 2020, 2021 và 2022.					
(iv) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối					
Các điều chỉnh bao gồm:					
• Giảm do tiền thuê đất truy thu từ 2016 - 2021				(5.039.968.592)	
• Giảm do thuế hoãn lại				(575.290.362)	
• Tăng do giảm 30% tiền thuê đất phải nộp năm 2022				980.993.067	
Cộng				<u>(4.634.265.887)</u>	
(v) Giá vốn hàng bán					
Điều chỉnh giảm giá vốn do được giảm 30% tiền thuê đất phải nộp năm 2022.					

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Trình Võ Anh Kiệt  
Người lập

Trần Thị Diệu Thúy  
Kế toán trưởng



Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc

818  
C.Đ.Đ.Đ.  
PHÚ NHUẬN  
TP. HỒ CHÍ MINH

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI PHÚ NHUẬN

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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


Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước trước điều chỉnh	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	204.006.065	(49.582.773.557)	65.278.561.851
Các điều chỉnh	-	-	-	-	(5.615.258.954)	(5.615.258.954)
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	204.006.065	(55.198.032.511)	59.663.302.897
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	21.852.973.544	21.852.973.544
Trích quỹ trong năm trước	-	-	-	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Sử dụng quỹ trong năm trước	-	-	-	(182.972.532)	-	(182.972.532)
<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>(33.695.058.967)</b>	<b>80.983.303.909</b>
Số dư đầu năm nay	90.000.000.000	17.450.553.509	7.206.775.834	21.033.533	(33.695.058.967)	80.983.303.909
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	24.189.400.381	24.189.400.381
Trích lập quỹ trong năm nay	-	-	-	-	(947.000.000)	(947.000.000)
<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>(10.452.658.586)</b>	<b>104.225.704.290</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2024

  
Trình Võ Anh Kiệt  
Người lập

  
Trần Thị Diệu Thúy  
Kế toán trưởng

  
Trần Phước Thiện Hoàng  
Tổng Giám đốc





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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Đơn vị tính: VND				
	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	71.638.923.458	23.492.573.740	3.320.989.190		98.452.486.388
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>71.638.923.458</b>	<b>23.492.573.740</b>	<b>3.320.989.190</b>		<b>98.452.486.388</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	38.088.388.042	16.177.929.140	1.147.054.799	-	55.413.371.981
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(33.277.148.847)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					22.136.223.134
Doanh thu hoạt động tài chính					2.125.588.719
Chi phí tài chính					(1.123.360.163)
Thu nhập khác					1.088.264.692
Chi phí khác					(37.316.001)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>24.189.400.381</b>



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

Địa chỉ: 314-316-318 Phan Đình Phùng, Phường 1, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Dịch vụ ăn uống tại nhà hàng	Cho thuê bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	79.189.106.239	22.724.362.075	16.693.071.585	-	118.606.539.899
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>79.189.106.239</b>	<b>22.724.362.075</b>	<b>16.693.071.585</b>	<b>-</b>	<b>118.606.539.899</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	42.804.706.269	15.894.083.738	929.459.383	-	59.628.249.390
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(37.150.629.303)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					22.477.620.087
Doanh thu hoạt động tài chính					591.470.675
Chi phí tài chính					(1.851.632.910)
Thu nhập khác					685.248.139
Chi phí khác					(49.732.447)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>21.852.973.544</b>

  
**Trịnh Võ Anh Kiệt**  
 Người lập

  
**Trần Thị Diệu Thúy**  
 Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2024

  
**Trần Phước Thiện Hoàng**  
 Tổng Giám đốc

