

CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY
DỰNG PHỤC
HƯNG
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY
DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
DN: C=VN, S=Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0101311315
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024-03-25 14:30:28
Foxit Reader Version: 9.0.1

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 6 năm 2002.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 15 ngày 29/12/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 15 ngày 29/12/2021 là 506.819.270.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán PHC.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch
Ông Trần Hồng Phúc	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên
Ông Trần Huy Tường	Thành viên
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Ông Nguyễn Như Phi	Trưởng ban
Ông Cao Xuân Dũng	Thành viên
Bà Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Trần Hồng Phúc	Tổng Giám đốc
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/6/2023)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tô Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Lãnh đạo Công ty, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Lãnh đạo xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Thay mặt và đại diện cho Ban Lãnh đạo,



Cao Tùng Lâm
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

Số: 135/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, được lập ngày 19 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo Công ty

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

Nguyễn Thị Tiến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.468.347.915.959	2.013.250.292.260
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	160.636.588.364	54.727.881.598
1. Tiền	111		160.636.588.364	54.727.881.598
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	51.949.307.274	1.874.079.611
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		51.949.307.274	1.874.079.611
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.605.572.986.399	1.296.330.916.092
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.236.549.636.951	915.964.683.185
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	189.064.736.455	99.100.081.062
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	186.420.003.025	287.770.440.585
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.504.288.740)	(6.504.288.740)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		42.898.708	-
IV. Hàng tồn kho	140		640.655.650.055	636.816.838.269
1. Hàng tồn kho	141	5.7	640.655.650.055	636.816.838.269
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.533.383.867	23.500.576.690
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	4.346.469.926	950.347.506
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		359.291.125	15.222.021.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	4.827.622.816	7.328.207.455
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		703.723.059.100	696.124.016.845
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		560.700.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	560.700.000	-
II. Tài sản cố định	220		326.175.092.680	336.659.824.122
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	322.831.945.217	336.487.957.637
- Nguyên giá	222		400.840.067.753	396.871.421.580
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(78.008.122.536)	(60.383.463.943)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	3.053.704.183	-
- Nguyên giá	225		3.398.181.818	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(344.477.635)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	289.443.280	171.866.485
- Nguyên giá	228		1.254.215.600	1.024.895.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(964.772.320)	(853.029.115)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	69.182.824.168	71.352.913.997
1. Nguyên giá	231		77.144.485.883	77.144.485.883
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.961.661.715)	(5.791.571.886)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.520.589.091	4.475.451.724
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	1.520.589.091	4.475.451.724
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		270.415.565.810	245.889.419.454
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	206.240.695.810	190.114.777.454
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	8.874.642.000	8.874.642.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	55.300.228.000	46.900.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		35.868.287.351	37.746.407.548
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	35.868.287.351	37.746.407.548
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.172.070.975.059	2.709.374.309.105

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.502.530.782.128	2.042.404.529.626
I. Nợ ngắn hạn	310		2.360.501.355.001	1.893.288.247.909
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	722.124.989.780	790.208.273.880
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	292.555.458.340	110.602.402.665
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	2.287.519.561	1.395.929.827
4. Phải trả người lao động	314		14.830.420.104	10.965.481.724
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		497.017.315	532.272.673
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.923.716.102
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	45.114.824.773	49.514.135.178
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.282.983.059.582	925.588.552.714
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		530.228.186	930.783.146
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(422.162.640)	626.700.000
II. Nợ dài hạn	330		142.029.427.127	149.116.281.717
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	142.029.427.127	149.116.281.717
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		669.540.192.931	666.969.779.479
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	669.540.192.931	666.969.779.479
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		506.819.270.000	506.819.270.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		506.819.270.000	506.819.270.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		67.567.846.314	67.567.846.314
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.000.000.000	13.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		62.870.468.189	59.739.456.268
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		53.896.559.091	39.470.091.050
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.973.909.098	20.269.365.218
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.282.608.428	19.843.206.897
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.172.070.975.059	2.709.374.309.105
(440 = 300+400)				

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Cao Tùng Lâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

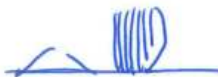
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.810.614.036.475	1.927.754.523.759
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	8.884.068.625
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.810.614.036.475	1.918.870.455.134
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.676.772.090.790	1.802.704.197.736
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		133.841.945.685	116.166.257.398
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	6.211.441.464	17.146.330.636
7. Chi phí tài chính	22	6.4	70.331.515.718	52.440.058.065
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		68.723.258.905	50.985.838.887
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		1.068.795.533	2.088.039.079
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	18.581.819	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	58.559.351.149	61.985.042.638
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		12.212.733.996	20.975.526.410
12. Thu nhập khác	31	6.6	8.776.848.601	10.586.917.773
13. Chi phí khác	32	6.6	9.553.142.556	7.876.887.963
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(776.293.955)	2.710.029.810
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		11.436.440.041	23.685.556.220
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	3.023.129.412	3.846.345.665
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		8.413.310.629	19.839.210.555
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		8.973.909.098	20.269.365.218
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(560.598.469)	(430.154.663)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	177	400

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

Chữ tích HĐQT



Cao Tùng Lâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		11.436.440.041	23.685.556.220
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		21.938.389.483	22.790.717.165
- Các khoản dự phòng	03		(400.554.960)	(81.528.614)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.355.655.632)	(20.840.991.292)
- Chi phí lãi vay	06		68.723.258.905	50.985.838.887
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		95.341.877.837	76.539.592.366
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(273.051.868.396)	(88.380.251.215)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.838.811.786)	(27.716.644.717)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		110.687.615.115	140.257.981.052
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.476.860.410	(23.637.626.817)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(68.723.258.905)	(50.985.838.887)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.536.119.054)	(5.894.822.710)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.048.862.640)	(776.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(141.692.567.419)	19.406.389.072
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(12.820.643.226)	(14.000.949.039)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.607.859.182	5.945.644.208
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(85.300.228.000)	(67.046.908.235)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		26.900.000.000	35.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(38.700.000.000)	(85.722.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	8.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.609.428.661	1.186.149.991
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(102.703.583.383)	(116.638.063.075)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.678.016.737.399	1.419.361.900.027
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.325.830.430.531)	(1.284.801.534.077)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.878.654.590)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.794.710)	(40.471.948.790)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<u>350.304.857.568</u>	<u>94.088.417.160</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		<u>105.908.706.766</u>	<u>(3.143.256.843)</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		<u>54.727.881.598</u>	<u>57.871.138.441</u>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	<u><u>160.636.588.364</u></u>	<u><u>54.727.881.598</u></u>

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**


Hà Thị Thu Hòa



Ngô Thị Minh Nguyệt



Cao Tùng Lâm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 6 năm 2002.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 15 ngày 29/12/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 15 ngày 29/12/2021 là 506.819.270.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán PHC.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2023 là 567 người (tại ngày 31/12/2022 là 582 người)

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh theo đăng ký của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: *Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất;*
- Chuẩn bị mặt bằng: *Chi tiết: xử lý nền móng công trình;*
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí: *Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa bảo hành hệ thống điều hòa không khí, điện lạnh; Thi công, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, xử lý nước thải;*
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu: *Chi tiết: Sản xuất thực phẩm;*
- Chung, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh: *Chi tiết: Sản xuất rượu;*
- Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia: *Chi tiết: Sản xuất bia;*
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng: *Chi tiết: Sản xuất nước giải khát;*
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: *Chi tiết: Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;*
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: *Chi tiết: Kinh doanh phát triển nhà; Kinh doanh bất động sản;*
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: *Chi tiết: môi giới bất động sản;*
-

Trong năm hoạt động chính của Công ty là thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, phát triển dự án.

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và Chi nhánh như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết, cụ thể bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Các Công ty con				
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và khai thác thiết bị xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và thi công cơ điện	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Đầu tư PHK	Ninh Bình	Sản xuất vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Đắk Nông	Sản xuất thủy điện	80,00%	80,00%
Các Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An phú Hưng	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	46,00%	46,00%
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Nghệ An	Đầu tư kinh doanh bất động sản	32,44%	32,44%
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Thái Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	30%	30%

Các chi nhánh bao gồm:

- + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh miền Nam;
- + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (tạm ngừng hoạt động);
- + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh Thăng Long.

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Lãnh đạo Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính tổng hợp trong năm của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, các Công ty con của Công ty là Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng, Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng, Công ty TNHH Đầu tư PHK, Công ty Cổ phần Phú Lâm.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Lãnh đạo Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư khác

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải	03 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao thời gian từ 03 đến 05 năm.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	08

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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 Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

20 - 50

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán 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 bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí khác.

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 bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian bảo hiểm.

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng thời gian không quá 36 tháng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều năm kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng). Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm, phù hợp với thời gian thuê tài sản.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng (vật tư hàng hóa, hàng hóa bất động sản,...), doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và phí dịch vụ, cho thuê thiết bị),...

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của công trình xây lắp, bán hàng và kinh doanh bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các 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.

Báo cáo bộ phận

Về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Công ty phân biệt 02 (hai) bộ phận: hoạt động xây lắp; hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác. Tuy nhiên, trong năm doanh thu và lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác chiếm chưa đến 10% doanh thu phát sinh và lợi nhuận trong năm. Về bộ phận theo khu vực địa lý: Công ty hoạt động trong khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam, không có khác biệt về rủi ro, lợi ích kinh tế. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	5.405.343.511	4.866.297.256
Tiền gửi ngân hàng	155.231.244.853	49.861.584.342
Tổng	160.636.588.364	54.727.881.598

5.2 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	51.949.307.274	51.949.307.274	1.874.079.611	1.874.079.611
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	51.949.307.274	51.949.307.274	1.874.079.611	1.874.079.611
Dài hạn	55.300.228.000	55.300.228.000	46.900.000.000	46.900.000.000
- Trái phiếu (**)	55.000.000.000	55.000.000.000	46.900.000.000	46.900.000.000
- Các khoản đầu tư khác	300.228.000	300.228.000	-	-
Tổng	107.249.535.274	107.249.535.274	48.774.079.611	48.774.079.611

(*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn Công ty có dùng để thế chấp, cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền là 1.771.000.000 đồng.

(**): Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu BIDL2128002C cấp lần 1, Sở hữu trái phiếu ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Số lượng: 200.000 tại ngày 25/01/2022; Mệnh giá một trái phiếu: 100.000 VND; Tổng mệnh giá trái phiếu: 20.000.000.000 VND; Thời hạn trái phiếu: 7 năm; Lãi suất: Theo quy định tại Bản Cáo Bạch; Phương thức trả lãi: định kỳ 01 năm một lần kể từ ngày phát sinh.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 23/11/2023, mã trái phiếu: BIDLH2330017; Số lượng: 35 trái phiếu; Mệnh giá một trái phiếu: 1.000.000.000 đồng; Tổng mệnh giá trái phiếu: 35.000.000.000 đồng. Kỳ hạn trái phiếu: 7 năm. Lãi suất trái phiếu bằng lãi suất tham chiếu cộng 1,10%/năm. Ngày thực hiện quyền mua lại: 23/11/2025. Trường hợp TCPH không thực hiện quyền mua lại Trái phiếu vào Ngày thực hiện quyền mua lại, lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ thanh toán lãi thứ 6 cho đến khi trái phiếu đáo hạn sẽ bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,60%/năm. Phương thức trả lãi: trả sau, định kỳ hàng năm vào ngày thanh toán lãi.

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

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

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP	4.246.101.400	4.246.101.400
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	129.636.791.443	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	48.242.308.370	45.865.835.557
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	27.331.355.900	27.522.653.714
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	60.536.087.965	62.536.087.965
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	70.228.922.613	26.629.762.982
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài Nguyên	167.849.700.025	164.849.700.025
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	24.877.679.417	25.877.679.417
Công ty Cổ phần Bất động sản tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	47.893.385.858	50.272.357.409
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	36.558.995.607	41.189.980.647
Công ty cổ phần HBI	55.060.964.843	36.394.028.749
Các đối tượng khác (*)	564.087.343.510	430.580.495.320
Tổng	1.236.549.636.951	915.964.683.185

*Trong đó: Phải thu các bên liên quan xem tại
Thuyết minh số 7.1*

59.654.000.000

41.800.000.000

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải thu các khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải thu khách hàng.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	2.972.902.696	6.099.557.557
Công ty Cổ phần Phát triển Tài Nguyên Đông Dương	24.300.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Star Home Việt Nam	8.085.626.572	5.115.902.127
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	-	2.529.665.095
Các đối tượng khác (*)	153.706.207.187	85.354.956.283
Tổng	189.064.736.455	99.100.081.062

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản trả trước cho người bán có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ trả trước cho người bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu,
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.5 Phải thu khác

		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
		Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	- Công ty Cổ phần Cơ Giới và XD Thăng Long	186.420.003.025	-	287.770.440.585	-
	- Công ty Cổ phần Xây dựng số 06 Thăng Long	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
	- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 7	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
	- Công ty Cổ phần Xây dựng và Năng Lượng Điện Biên	-	-	1.200.000.000	-
	- Công ty CP Đầu tư Tài Nguyên và Năng Lượng Điện Biên	42.566.287.142	-	42.566.287.142	-
	- Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	6.834.551.208	-	6.834.551.208	-
	- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	44.383.152.724	-	119.688.445.033	-
	- Các đối tượng khác (*)	86.289.367.602	-	111.258.249.720	-
	- Tạm ứng	1.846.644.349	-	1.722.907.482	-
	- Ký quỹ ký cược ngắn hạn	560.700.000	-	-	-
Dài hạn	Ký quỹ ký cược dài hạn	560.700.000	-	-	-
	Tổng	186.980.703.025	-	287.770.440.585	-
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan		6.834.551.208		6.834.551.208	

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải thu khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải thu khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu,
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tiềm năng	409.412.885	(409.412.885)	-	409.412.885	(409.412.885)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu- Sài Gòn	2.483.981.107	(1.458.810.080)	1.025.171.027	2.483.981.107	(1.458.810.080)	1.025.171.027
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	1.330.119.400	(1.330.119.400)	-	1.330.119.400	(1.330.119.400)	-
Công ty Xây dựng 201	281.467.000	(281.467.000)	-	281.467.000	(281.467.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Bạch Đằng 234	539.593.754	(537.127.421)	2.466.333	539.593.754	(537.127.421)	2.466.333
Công ty TNHH Hoàng Khởi	257.898.800	(257.898.800)	-	257.898.800	(257.898.800)	-
Công ty CP đầu tư xây lắp dầu khí IMICO	17.853.981.140	(500.000.000)	17.353.981.140	13.044.263.372	(500.000.000)	12.544.263.372
Ban Quản lý Các dự án từ nguồn vốn Ngân sách- Sở khoa học và công nghệ Hà Nội	414.116.000	(204.973.779)	209.142.221	414.116.000	(204.973.779)	209.142.221
Công ty cổ phần Xi măng Mai Sơn	6.967.785.707	(174.194.643)	6.793.591.064	6.967.785.707	(174.194.643)	6.793.591.064
Các đối tượng khác	1.350.284.732	(1.350.284.732)	-	1.350.284.732	(1.350.284.732)	-
Tổng	31.888.640.525	(6.504.288.740)	25.384.351.785	27.078.922.757	(6.504.288.740)	20.574.634.017

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

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

5.7 Hàng tồn kho

Nguyên liệu, vật liệu
Công cụ, dụng cụ
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang
Hàng hóa
Tổng

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	415.438.511	-	3.162.110.015	-
	249.386.434	-	5.009.988.444	-
	639.398.983.111	-	603.733.368.917	-
	591.841.999	-	24.911.370.893	-
Tổng	640.655.650.055	-	636.816.838.269	-

Chi tiết các công trình dở dang

Dự án chung cư Golden Land 275 Nguyễn Trãi
Hỗn hợp cao tầng (21 tầng) Flamingo Linh Trường
Khu căn hộ Thủy Tiên (TRT05-TRT06)- Ecopark
Dự án khu đô thị mới MIK Tây Mỗ, Đại Mỗ - Vinhomes Smart City
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl – Giai đoạn 2
Biệt thự Meyhomes Phú Quốc
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City
Các dự án khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	44.447.800.088	44.447.800.088	41.906.199.665	41.906.199.665
	43.130.081.565	43.130.081.565	54.488.553.642	54.488.553.642
	23.971.985.183	23.971.985.183	23.887.693.347	23.887.693.347
	1.804.596.715	1.804.596.715	53.040.870.065	53.040.870.065
	71.037.606.627	71.037.606.627	73.174.206.458	73.174.206.458
	4.209.059.092	4.209.059.092	2.658.348.553	2.658.348.553
	100.752.243.722	100.752.243.722	98.386.280.825	98.386.280.825
	350.045.610.119	350.045.610.119	256.191.216.362	256.191.216.362
Tổng	639.398.983.111	639.398.983.111	603.733.368.917	603.733.368.917

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

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

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	4.346.469.926	950.347.506
Công cụ dụng cụ	3.649.775.240	748.719.585
Chi phí bảo hiểm	178.238.556	85.472.536
Chi phí khác	518.456.130	116.155.385
Dài hạn	35.868.287.351	37.746.407.548
Công cụ dụng cụ	31.835.548.156	36.945.432.585
Chi phí dài hạn khác	3.232.014.572	-
Chi phí vận chuyển di dời kho	800.724.623	800.974.963
Tổng	40.214.757.277	38.696.755.054

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu,
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2023	219.811.090.082	81.619.836.244	20.989.170.406	1.202.499.623	73.248.825.225	396.871.421.580
Tăng trong năm	-	-	7.704.392.363	939.489.786	509.259.259	9.153.141.408
Mua trong năm	-	-	7.704.392.363	939.489.786	509.259.259	9.153.141.408
Giảm trong năm	-	3.970.797.053	1.182.880.000	30.818.182	-	5.184.495.235
Thanh lý, nhượng bán	-	3.970.797.053	1.182.880.000	30.818.182	-	5.184.495.235
Số dư tại 31/12/2023	219.811.090.082	77.649.039.191	27.510.682.769	2.111.171.227	73.758.084.484	400.840.067.753
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2023	20.204.369.922	27.411.305.346	8.461.422.423	526.658.542	3.779.707.710	60.383.463.943
Tăng trong năm	8.553.840.974	6.374.117.735	1.612.255.443	259.429.134	2.512.435.528	19.312.078.814
Khấu hao trong năm	8.553.840.974	6.374.117.735	1.612.255.443	259.429.134	2.512.435.528	19.312.078.814
Giảm trong năm	-	487.589.281	1.182.880.000	16.950.940	-	1.687.420.221
Thanh lý, nhượng bán	-	487.589.281	1.182.880.000	16.950.940	-	1.687.420.221
Số dư tại 31/12/2023	28.758.210.896	33.297.833.800	8.890.797.866	769.136.736	6.292.143.238	78.008.122.536
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	199.606.720.160	54.208.530.898	12.527.747.983	675.841.081	69.469.117.515	336.487.957.637
Tại 31/12/2023	191.052.879.186	44.351.205.391	18.619.884.903	1.342.034.491	67.465.941.246	322.831.945.217

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 7.495.226.344 đồng (Tại ngày 01/01/2023 là 2.603.506.544 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 298.796.488.122 đồng (Tại ngày 01/01/2023 là 313.461.673.089 đồng).

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính*Đơn vị tính: VND*

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2023	-	-
Tăng trong năm	3.398.181.818	3.398.181.818
Mua trong năm	3.398.181.818	3.398.181.818
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	<u>3.398.181.818</u>	<u>3.398.181.818</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2023	-	-
Tăng trong năm	344.477.635	344.477.635
Khấu hao trong năm	344.477.635	344.477.635
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	<u>344.477.635</u>	<u>344.477.635</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	-	-
Tại 31/12/2023	<u>3.053.704.183</u>	<u>3.053.704.183</u>

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2023	1.024.895.600	1.024.895.600
Tăng trong năm	229.320.000	229.320.000
Mua trong năm	229.320.000	229.320.000
Giảm trong năm	-	-
Giảm khác	-	-
Số dư tại 31/12/2023	<u>1.254.215.600</u>	<u>1.254.215.600</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2023	853.029.115	853.029.115
Tăng trong năm	111.743.205	111.743.205
Khấu hao trong năm	111.743.205	111.743.205
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	<u>964.772.320</u>	<u>964.772.320</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	171.866.485	171.866.485
Tại 31/12/2023	<u>289.443.280</u>	<u>289.443.280</u>

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

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

5.12 Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	77.144.485.883	-	-	77.144.485.883
- Nhà và Quyền sử dụng đất	77.144.485.883	-	-	77.144.485.883
Giá trị hao mòn lũy kế	5.791.571.886	2.170.089.829	-	7.961.661.715
- Nhà và Quyền sử dụng đất	5.791.571.886	2.170.089.829	-	7.961.661.715
Giá trị còn lại	71.352.913.997	(2.170.089.829)	-	69.182.824.168
- Quyền sử dụng đất	71.352.913.997	(2.170.089.829)	-	69.182.824.168

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 69.182.824.168 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 71.352.913.997 đồng).

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 cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại thời điểm 29/09/2023, Công ty có thực hiện thuê đơn vị có Chức năng thẩm định giá để xác định giá trị hợp lý của các Bất động sản Công ty là chủ sở hữu (Giá trị bất động sản theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CR 025463, CN 566356, CP 777449, CP 555914, CN 868908, DC 402746, DC 402745, DC 402744, DC 402743, DC 402742 và CR 555422) với giá trị là 289.140.500.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 200922/TĐG-CT ngày 29/09/2023 của Công ty TNHH Hăng Kiểm toán và Định giá ASCO Thẩm định giá trị tài sản cho mục đích Tham khảo làm cơ sở thế chấp vốn vay Ngân hàng.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí xây dựng phần mềm	1.326.880.000	1.326.880.000
Chi phí xây dựng và hoàn thiện quy chế Quản trị hiện đại và định hướng tương lai	130.909.091	130.909.091
Chi phí xây dựng Công trình nhà kho Lương Sơn	-	2.994.862.633
Mua sắm tài sản cố định	40.000.000	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	22.800.000	22.800.000
Tổng	1.520.589.091	4.475.451.724

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

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	46,00%	46,00%	206.240.695.810	-	-	190.114.777.454
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (**)			84.818.695.810	-	-	83.749.900.277
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	32,44%	32,44%	-	-	-	23.642.877.177
Công ty Cổ phần Machino An Phú (***)	30,00%	30,00%	82.722.000.000	-	-	82.722.000.000
			38.700.000.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			8.874.642.000	-	-	8.874.642.000
Công ty Cổ phần nước sạch Nho Lâm (trước đây			24.642.000	-	-	24.642.000
Công ty TNHH Nhà máy nước sạch Diên Thọ)	16,25%	16,25%	8.850.000.000	-	-	8.850.000.000
Tổng			215.115.337.810	(*)	-	198.989.419.454 (*)

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**): Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội theo Nghị quyết 06/NQ/2023/PHC-HĐQT ngày 07/3/2023 của Hội đồng Quản trị.

(***): Trong năm, Công ty có thực hiện đầu tư vào Công ty cổ phần Machino An Phú theo Nghị quyết số 11/NQ/2023/PHC-HĐQT ngày 08/8/2023 của Hội đồng Quản trị. Tỷ lệ tham gia góp vốn là 30% vốn điều lệ. Vốn điều lệ của Công ty Machino An Phú là 129.000.000.000 đồng.

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Giao dịch các bên liên quan của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	722.124.989.780	722.124.989.780	790.208.273.880	790.208.273.880
Công ty Cổ phần Kycons	13.427.965.765	13.427.965.765	16.867.352.723	16.867.352.723
Công ty Cổ phần Fountech	14.530.146.342	14.530.146.342	18.530.146.342	18.530.146.342
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	5.565.985.255	5.565.985.255	25.244.260.269	25.244.260.269
Công ty Cổ phần ĐT và XD Long Hưng	2.225.825.985	2.225.825.985	2.225.825.985	2.225.825.985
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật An Nam	769.593.848	769.593.848	769.593.848	769.593.848
Công ty TNHH Việt Đức	1.929.820.146	1.929.820.146	1.352.292.500	1.352.292.500
Công ty TNHH thương mại và xây dựng Thu Ngân	2.936.315.499	2.936.315.499	1.966.432.319	1.966.432.319
Công ty Cổ phần Xây dựng Lâm Hoàng Anh	44.724.776.942	44.724.776.942	85.787.786.897	85.787.786.897
Công ty TNHH Văn Lang	46.680.907.046	46.680.907.046	44.884.063.417	44.884.063.417
Công ty Cổ phần Thương mại Cơ Điện Lạnh Tân Phát	710.290.366	710.290.366	710.290.366	710.290.366
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	2.476.629.055	2.476.629.055	3.528.255.769	3.528.255.769
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	29.815.684.116	29.815.684.116	10.383.821.203	10.383.821.203
Các đối tượng khác (*)	556.331.049.415	556.331.049.415	577.958.152.242	577.958.152.242
Tổng	722.124.989.780	722.124.989.780	790.208.273.880	790.208.273.880

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải trả người bán của các đối tượng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải trả người bán.

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

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

5.16 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	-	21.804.204.231
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Tổng hợp	22.695.621.998	5.510.636.003
Công ty TNHH Phần mềm FPT	4.365.987.803	4.288.066.114
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	122.255.523.967	-
Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên nước Quốc gia	20.596.892.587	-
Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn	42.974.568.046	
Các đối tượng khác (*)	79.666.863.939	63.999.496.317
Tổng	292.555.458.340	110.602.402.665

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản người mua ứng tiền trước của các đối tượng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ người mua ứng tiền trước.

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
				<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải nộp	1.395.929.827	9.877.427.188	8.985.837.454	2.287.519.561
Thuế giá trị gia tăng	453.751.436	1.903.953.361	1.298.925.702	1.058.779.095
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.023.129.412	2.439.931.993	583.197.419
Thuế thu nhập cá nhân	479.433.426	1.899.442.992	1.910.033.940	468.842.478
Thuế tài nguyên	462.744.965	3.038.901.423	3.324.945.819	176.700.569
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	9.000.000	9.000.000	-
Phải thu	7.328.207.455	11.892.559.771	9.391.975.132	4.827.622.816
Thuế giá trị gia tăng	7.201.354.932	11.853.748.284	9.259.444.614	4.607.051.262
Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.887.240	-	96.187.061	216.074.301
Thuế thu nhập cá nhân	6.965.283	38.811.487	36.343.457	4.497.253

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

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

5.18 Các khoản phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	45.114.824.773	49.514.135.178
Kinh phí công đoàn	971.807.322	874.629.710
Bảo hiểm xã hội	3.352.976	279.951.963
Bảo hiểm y tế	-	16.536.312
Bảo hiểm thất nghiệp	-	7.134.192
Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.139.664.475	48.335.883.001
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>607.129.230</i>	<i>609.923.940</i>
<i>Chi nhánh - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài nguyên và Năng Lượng Điện Biên</i>	<i>-</i>	<i>2.272.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả khác (*)</i>	<i>43.532.535.245</i>	<i>45.453.959.061</i>
Tổng	45.114.824.773	49.514.135.178

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải trả các đối tượng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải trả khác.

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

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

5.19 Các khoản vay ngắn và dài hạn

	31/12/2023 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (1)	1.282.983.059.582	1.282.983.059.582	1.683.224.937.399	1.325.830.430.531	925.588.552.714	925.588.552.714
Vay các cá nhân	1.266.551.854.291	1.266.551.854.291	1.664.398.462.399	1.304.478.055.531	906.631.447.423	906.631.447.423
	3.259.800.000	3.259.800.000	3.781.000.000	3.430.000.000	2.908.800.000	2.908.800.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	13.171.405.291	13.171.405.291	15.045.475.000	17.922.375.000	16.048.305.291	16.048.305.291
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	130.470.081.717	130.470.081.717	1.399.275.000	15.045.475.000	144.116.281.717	144.116.281.717
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (4)	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Nợ Thuê tài chính						
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC (5)	1.859.345.410	1.859.345.410	3.738.000.000	1.878.654.590	-	-
Tổng	1.425.012.486.709	1.425.012.486.709	1.693.062.212.399	1.342.754.560.121	1.074.704.834.431	1.074.704.834.431

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn,
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

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

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

5.19 Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính
	Trả tiền lãi thuê	Trả tiền lãi thuê
	Trả nợ gốc	Trả tiền lãi thuê
	Trả nợ gốc	Trả nợ gốc
Thuế tài chính		
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC	2.028.723.619	150.069.029
		1.878.654.590
		-
Tổng	2.028.723.619	150.069.029
		1.878.654.590
		-

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/36032/HĐTD ký ngày 04/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings với Hạn mức cấp tín dụng là 2.265.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó đã bao gồm toàn bộ dự nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/3602/HĐTD ngày 29/11/2022 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2024. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần giải ngân. Thời hạn cho vay/ thời hạn bảo lãnh/ thời hạn L/C được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, L/C được phát hành.

(2) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2019/36032/HĐTĐ ngày 22/02/2019 với số tiền vay trên hợp đồng: 12.877.850.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến ngày 30/6/2019: 11.1%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất tại thời điểm điều chỉnh. Gốc vay trả trong 20 kỳ vào ngày 25 hàng tháng, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay: Thanh toán tiền vận khuôn nhôm, thời hạn vay: 60 tháng. Biện pháp bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay.

+ Hợp đồng tín dụng số 02/2019/36032/HETD ngày 05/3/2019 với số tiền vay trên hợp đồng: 11.625.000.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân ngày 30/6/2019: 11.1%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Gốc vay trả trong 20 kỳ vào ngày 25 hàng tháng. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay: thanh toán tiền vận khuôn nhôm. Thời hạn vay: 60 tháng. Biên pháp bảo đảm: tài sản hình thành từ vốn vay.

+ Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đức theo HĐ: 01/2022/36032/TH/HĐTD ngày 29/09/2022. Hạn mức cấp tín dụng với tổng số tiền tối đa là 8.731.000.000.000 VND. Mục đích: Đầu tư tài sản cố định gián tiếp là gián giáo Ringlock Standard và Ringlock Ledger mới 100% xuất xứ Trung Quốc. Lãi suất: Quy định trên hợp đồng cụ thể. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/Ký quỹ (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước, cùng ngày sau ngày kí hợp đồng này.

+ Hợp đồng tín dụng 01/2020/3558496/HĐTD ngày 25/8/2020 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Đồng Đô và Công ty Cổ phần Phú Lâm; Số tiền vay: 160.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 13 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay 8%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất cho vay sau thời gian ưu đãi được xác định bằng lãi suất cơ sở (lãi suất tiết kiệm dân cư trả lãi sau 12 tháng) theo thông báo của BIDV tại thời điểm cộng biến độ 4,0%, điều chỉnh 6 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của Quý I và Quý III hàng năm theo quy định của BIDV từng thời kỳ; Mục đích vay sử dụng Dự án thủy điện Đắk sor 2; biện pháp bảo đảm thực hiện theo hợp đồng cầm có thể chấp bảo lãnh.

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Cao Tùng Lâm	59.119.900.000	59.119.900.000
Các cổ đông khác	447.699.370.000	447.699.370.000
Tổng	506.819.270.000	506.819.270.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	40.545.541.600

d. Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.681.927	50.681.927
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.681.927	50.681.927
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.605.587.437.345	1.838.653.302.563
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ	174.235.439.130	89.101.221.196
Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.791.160.000	-
Tổng	1.810.614.036.475	1.927.754.523.759
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	8.884.068.625
Tổng	-	8.884.068.625
Doanh thu thuần		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.605.587.437.345	1.829.769.233.938
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ	174.235.439.130	89.101.221.196
Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.791.160.000	-
Tổng	1.810.614.036.475	1.918.870.455.134

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.489.349.678.601	1.709.331.255.083
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ	163.102.883.295	93.372.942.653
Giá vốn kinh doanh bất động sản	24.319.528.894	-
Tổng	1.676.772.090.790	1.802.704.197.736

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.105.961.809	2.142.076.308
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	6.772.572.410
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	54.020.000	6.000.000.000
Lãi trái phiếu	4.030.869.655	2.161.791.918
Lãi thanh toán chậm	20.590.000	69.890.000
Tổng	6.211.441.464	17.146.330.636

*Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan
trình bày tại Thuyết minh 7.1*

54.020.000

-

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

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	68.723.258.905	50.985.838.887
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.608.256.813	1.454.219.178
Tổng	70.331.515.718	52.440.058.065

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	18.581.819	-
Chi phí bằng tiền khác	18.581.819	-
Chi phí quản lý	58.559.351.149	61.985.042.638
Chi phí nhân viên quản lý	38.749.982.895	36.949.378.039
Chi phí vật liệu quản lý	-	30.747.024
Chi phí đồ dùng văn phòng	62.856.956	291.884.239
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.909.098.451	7.322.651.687
Thuế phí và lệ phí	45.277.571	16.225.187
Chi phí dự phòng	-	301.393.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	980.188.218	1.044.120.541
Chi phí bằng tiền khác	14.811.947.058	16.028.642.717
Tổng	58.577.932.968	61.985.042.638

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản cố định	3.607.859.182	6.439.035.153
Hoàn trả phí bảo hiểm	1.006.000.000	-
Thu từ thanh lý công cụ dụng, thiết bị xây dựng	2.024.295.020	-
Bảo hiểm NHTMCP thanh toán tiền thiệt hại Kênh dẫn	534.791.007	-
Thu tiền phạt bồi thường bảo hiểm sửa chữa kênh	-	558.976.460
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	-	103.815.128
Thu nhập khác	1.603.903.392	3.485.091.032
Tổng	8.776.848.601	10.586.917.773
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	3.497.075.014	2.674.484.497
Bảo hành các công trình	336.033.665	587.078.921
Chi phí nộp vi phạm hợp đồng, sửa chữa kênh	-	631.018.795
Giá trị còn lại CCDC, thiết bị xây dựng thanh lý	4.310.916.500	-
Chi phí khác	1.409.117.377	3.984.305.750
Tổng	9.553.142.556	7.876.887.963
Lợi nhuận khác	(776.293.955)	2.710.029.810

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

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.023.129.412	3.846.345.665
Tổng	3.023.129.412	3.846.345.665

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.413.310.629	19.839.210.555
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(560.598.469)	(430.154.663)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.973.909.098	20.269.365.218
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (CP)	50.681.927	50.681.927
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (*)	177	400

(*): Công ty chưa có dự tính phân trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	643.145.468.932	427.775.401.281
Chi phí nhân công	91.522.772.255	84.512.485.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.938.389.483	22.790.717.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	735.988.142.734	478.509.447.072
Chi phí khác bằng tiền	232.112.018.886	93.758.408.142
Chi phí dự phòng	-	301.393.204
Tổng	1.724.706.792.290	1.107.647.852.122

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Giao dịch các bên liên quan**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng và những người quản lý khác

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	2.816.213.307	2.756.007.500
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương	3.706.542.865	3.806.975.200

Trong đó:

Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Trần Hồng Phúc	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Nguyễn Như Phi	Thành viên	216.000.000	216.000.000
Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Cao Xuân Dũng	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000

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

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

7.1 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)**Tiền lương của TGD và người quản lý khác**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	944.213.307	884.007.500
Trần Hồng Phúc	Tổng Giám đốc	714.384.935	686.945.000
Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT	-	516.412.000
Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc	548.439.361	522.753.600
Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	549.811.435	535.412.000
Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	549.324.469	520.412.900
Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/06/2023)	275.633.840	-
Đặng Trọng Đức	Trợ lý Chủ tịch HĐQT/Phụ trách quản trị	521.043.368	502.742.500
Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	547.905.457	522.297.200

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải thu khách hàng		59.654.000.000	41.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	59.654.000.000	41.800.000.000
Phải thu khác		6.834.551.208	6.834.551.208
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	6.834.551.208	6.834.551.208

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Mua hàng			7.732.671.296	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Dịch vụ khác	7.732.671.296	-
Lợi nhuận chuyển nhượng đầu tư			54.020.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Giá Chuyển nhượng cổ phần	17.854.000.000	-
		Giá gốc	(17.799.980.000)	-

7.2 Thông tin so sánh

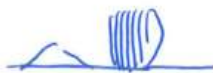
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024



Cao Tùng Lâm