

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
PHỤC HƯNG HOLDINGS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 39

**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 tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**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 năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch
Ông Trần Hồng Phúc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/4/2021)
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 Điệp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/4/2021)

**BAN KIỂM SOÁT**

Ông Nguyễn Như Phi	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 22/4/2021)
Bà Nguyễn Thị Lan	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 22/4/2021)
Ông Nguyễn Như Phi	Thành viên (Đến ngày 21/4/2021)
Ông Cao Xuân Dũng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/4/2021)
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 (Bổ nhiệm ngày 10/7/2021)



**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY (TIẾP THEO)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Lãnh đạo Công ty, ngoài sự kiện phát sinh trình bày tại Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 7.1, 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 tổng hợp kèm theo.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 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 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định 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 tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp. 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 tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Lãnh đạo Công ty,



**Cao Tùng Lâm**  
**Chủ tịch HĐQT**

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022



Số: 149 /2022/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính 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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, được lập ngày 24 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

**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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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 tổng hợp 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 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 tổng hợp.



A blue handwritten signature.

---

**Bùi Thị Thúy****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

Giấy ủy quyền số: 04/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 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 24 tháng 3 năm 2022

---

**Vũ Xuân Hùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Giấy ủy quyền số: 04/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.889.928.988.888</b>	<b>1.709.772.676.136</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>53.652.380.029</b>	<b>64.144.739.294</b>
1. Tiền	111		53.652.380.029	64.144.739.294
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.827.171.376</b>	<b>701.453.217</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.827.171.376	701.453.217
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.241.141.267.222</b>	<b>1.195.871.190.760</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	867.964.077.009	912.102.955.191
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	128.750.377.500	74.561.581.944
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	250.629.708.249	215.109.549.161
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.202.895.536)	(5.902.895.536)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>578.455.777.370</b>	<b>439.134.564.040</b>
1. Hàng tồn kho	141		578.455.777.370	439.134.564.040
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.852.392.891</b>	<b>9.920.728.825</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	266.926.994	3.720.982.773
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.582.710.897	369.723.542
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	2.755.000	5.830.022.510
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>336.824.464.729</b>	<b>174.178.632.074</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42.504.826.504</b>	<b>38.591.672.380</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	42.353.067.375	38.356.341.383
- Nguyên giá	222		76.626.030.898	67.546.915.163
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.272.963.523)	(29.190.573.780)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	151.759.129	235.330.997
- Nguyên giá	228		841.705.600	841.705.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(689.946.471)	(606.374.603)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>73.523.003.826</b>	<b>10.929.120.548</b>
1. Nguyên giá	231		77.144.485.883	12.797.093.664
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.621.482.057)	(1.867.973.116)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.457.789.091</b>	<b>1.457.789.091</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	1.457.789.091	1.457.789.091
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>217.484.622.000</b>	<b>114.424.622.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.13	93.960.000.000	28.700.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.13	108.599.980.000	65.799.980.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.13	24.642.000	24.642.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	14.900.000.000	19.900.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.854.223.308</b>	<b>8.775.428.055</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	1.854.223.308	8.775.428.055
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>2.226.753.453.617</b>	<b>1.883.951.308.210</b>




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.564.704.872.903</b>	<b>1.526.512.249.043</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.564.704.872.903</b>	<b>1.505.364.708.997</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	461.393.948.542	401.700.963.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	278.987.978.136	84.312.726.289
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	2.314.435.590	852.034.552
4. Phải trả người lao động	314		8.697.620.386	4.658.007.485
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	350.833.898
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	33.850.016.804	34.033.101.737
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	777.744.468.481	977.227.544.043
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.313.704.964	1.830.097.151
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		402.700.000	399.400.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>21.147.540.046</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	-	21.147.540.046
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>662.048.580.714</b>	<b>357.439.059.167</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>662.048.580.714</b>	<b>357.439.059.167</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		506.819.270.000	257.482.600.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>506.819.270.000</i>	<i>257.482.600.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		67.567.846.314	37.791.048.633
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.000.000.000	13.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.661.464.400	49.165.410.534
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>28.570.040.534</i>	<i>48.075.803.829</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>46.091.423.866</i>	<i>1.089.606.705</i>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.226.753.453.617</b>	<b>1.883.951.308.210</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng

Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch HĐQT



Cao Tùng Lâm

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021


CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	971.567.210.849	1.353.276.629.548
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	971.567.210.849	1.353.276.629.548
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	892.651.939.672	1.255.130.231.234
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		78.915.271.177	98.146.398.314
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	61.893.341.085	28.868.107.344
7. Chi phí tài chính	22	6.4	44.658.495.074	70.151.781.811
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		43.828.608.917	46.607.197.024
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	946.272.634	596.798.835
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	35.469.498.096	54.979.230.578
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		59.734.346.458	1.286.694.434
{30 = 20+(21-22)-(25+26)}				
11. Thu nhập khác	31	6.6	3.353.875.571	10.351.460.452
12. Chi phí khác	32	6.6	3.378.016.181	10.548.548.181
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(24.140.610)	(197.087.729)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		59.710.205.848	1.089.606.705
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	13.618.781.982	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		46.091.423.866	1.089.606.705

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch HĐQT



Cao Tùng Lâm



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

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		59.710.205.848	1.089.606.705
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		7.254.459.836	6.286.084.525
- Các khoản dự phòng	03		(216.392.187)	836.371.455
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.984.813.215)	(9.745.345.103)
- Chi phí lãi vay	06		43.828.608.917	46.607.197.024
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	709.294.426
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>86.592.069.199</b>	<b>45.783.209.032</b>
3. Thay đổi vốn lưu động				
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(140.428.867.820)	140.245.591.947
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(139.321.213.330)	125.307.806.433
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		257.588.946.035	(173.254.399.561)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.119.506.063	11.449.243.910
- Tiền lãi vay đã trả	14		(43.828.608.917)	(46.607.197.024)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.155.874.898)	(3.240.505.661)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		3.300.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.815.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>17.569.256.332</b>	<b>97.868.749.076</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(67.749.414.037)	(2.102.374.189)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.318.181.818	3.130.523.128
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.000.000.000	12.570.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(118.457.229.613)	(6.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		86.714.000.000	100.206.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.490.112.212	2.606.558.645
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(65.784.349.620)</b>	<b>109.910.707.584</b>
<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		258.518.097.681	1.036.863.859.966
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(1.182.567.316.335)
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.428.083.626.150	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay			(1.648.714.241.758)	(25.676.129.275)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(164.748.050)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>37.722.734.023</b>	<b>(171.379.585.644)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(10.492.359.265)</b>	<b>36.399.871.016</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>64.144.739.294</b>	<b>27.744.868.278</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>53.652.380.029</b>	<b>64.144.739.294</b>

Người lập

Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng

Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch HĐQT

Cao Tùng Lâm



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 458 người (tại ngày 31/12/2020 là 420 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 cát 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **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 31/12/2021, 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:**

<b>Tên Công ty</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
<b>Các Công ty con</b>				
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	Hà Nội	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%
<b>Các Công ty liên doanh, liên kết</b>				
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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	Thanh Hóa	Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (*)	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản và Kinh doanh thương mại	19,75%	37,00%

(\*) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội: Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings nắm giữ 19,75% vốn điều lệ của Công ty này và nắm giữ 17,25% vốn điều lệ thông qua sở hữu chéo tại Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng.

**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 tổng hợp**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**2. KỶ 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.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về 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.

**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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm.

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **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 và trái phiếu 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát, 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 giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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.

##### ***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị 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 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 đích danh.

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.

**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 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:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa 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 năm.

**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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao thời gian từ 3 đến 5 năm.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **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.

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:

Nhà cửa và vật kiến trúc

**Số năm**  
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 con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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 ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **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.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

#### **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 các cổ đông.

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 hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi 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 công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **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 phần 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 tổng hợp; 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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

##### ***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.

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,...) 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.

##### **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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

#### Báo cáo bộ phận

Về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Công ty phân biệt 02 (hai) bộ phận: hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác; hoạt động xây lắp. 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 trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

#### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	980.588.150	235.691.419
Tiền gửi ngân hàng	52.671.791.879	63.909.047.875
<b>Tổng</b>	<b>53.652.380.029</b>	<b>64.144.739.294</b>

#### 5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.827.171.376</b>	<b>1.827.171.376</b>	<b>701.453.217</b>	<b>701.453.217</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	1.827.171.376	1.827.171.376	701.453.217	701.453.217
<b>Dài hạn</b>	<b>14.900.000.000</b>	<b>14.900.000.000</b>	<b>19.900.000.000</b>	<b>19.900.000.000</b>
- Trái phiếu (*)	14.900.000.000	14.900.000.000	19.900.000.000	19.900.000.000
<b>Tổng</b>	<b>16.727.171.376</b>	<b>16.727.171.376</b>	<b>20.601.453.217</b>	<b>20.601.453.217</b>

(\*) Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái phiếu phát hành ra công chúng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 19/12/2018; Mã Trái phiếu: BID2\_18.06\_06135 ngày; Số lượng: 1.490 Trái phiếu; Mệnh giá 1 Trái phiếu là 10.000.000 đồng/Trái phiếu; Thời hạn Trái phiếu là 10 năm; Ngày phát hành 19/12/2018; Ngày đáo hạn 19/12/2028; Phương thức trả lãi: định kỳ 1 năm 1 lần vào ngày thanh toán lãi Trái phiếu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP	22.474.163.008	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí Việt Nam -SSG	-	23.288.271.617
Công ty Cổ phần Tasco	2.060.941.182	2.060.941.182
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	49.865.835.557	65.512.023.165
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	56.876.433.668	46.655.955.895
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	90.536.087.967	102.252.372.095
Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark	20.474.766.807	-
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên	167.849.700.025	219.568.268.507
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	27.677.679.417	36.677.679.417
Công ty Cổ phần Phú Lâm	63.337.963.439	38.428.232.219
Công ty TNHH Liên doanh Ô tô Hòa Bình	3.506.767.200	36.161.589.383
Các đối tượng khác (*)	363.303.738.739	341.497.621.711
<b>Tổng</b>	<b>867.964.077.009</b>	<b>912.102.955.191</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	<b>135.313.869.976</b>	<b>56.005.918.843</b>

(\*): 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**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Hưng Việt - UDIC	-	245.254.256
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	11.243.552.397	11.743.552.397
Công ty Cổ phần tập đoàn Đua FAT	-	5.422.143.082
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Du lịch Rạng Đông	-	3.676.406.023
Công ty Cổ phần TKB Việt Nam	28.861.978.000	-
Các đối tượng khác (*)	88.644.847.103	53.474.226.186
<b>Tổng</b>	<b>128.750.377.500</b>	<b>74.561.581.944</b>

(\*): 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 Tô Hữu  
Phương Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>250.629.708.249</b>	-	<b>215.109.549.161</b>	-
- Công ty Cổ phần Cơ Giới và XD Thăng Long	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 06 Thăng Long	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 3	-	-	1.485.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 7	1.200.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh PHH	-	-	1.202.302.960	-
- Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	30.030.012.170	-	96.950.220.338	-
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	17.773.808.220	-	5.563.281.426	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	3.591.780.821	-	35.442.000.000	-
- Các khoản phải thu khác (*)	99.552.616.600	-	18.606.741.049	-
- Ký cược, ký quỹ	2.000.000	-	2.000.000	-
- Tạm ứng	93.979.490.438	-	51.358.003.388	-
<b>Tổng</b>	<b>250.629.708.249</b>	-	<b>215.109.549.161</b>	-

Trong đó:

**Phải thu khác các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)

52.595.601.211

137.955.501.764

(\*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải thu các đối tượng 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 Tô Hữu  
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá có thể thu hồi	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá 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 Dầu tư xây lắp dầu khí IMICO	13.044.263.372	500.000.000	12.544.263.372	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
Các đối tượng khác	1.223.086.171	1.223.086.171	-	923.086.171	923.086.171	-
<b>Tổng</b>	<b>19.983.938.489</b>	<b>6.202.895.536</b>	<b>13.781.042.953</b>	<b>19.683.938.489</b>	<b>5.902.895.536</b>	<b>13.781.042.953</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	76.875.741.400	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	163.788.000	-	-	632.156.424
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	476.504.877.077	-	-	392.504.907.151
Hàng hóa	24.911.370.893	-	-	45.997.500.465
<b>Tổng</b>	<b>578.455.777.370</b>	-	-	<b>439.134.564.040</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

*Trong đó:*

(\*): Chi tiết các công trình sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chung cư cao tầng CT1 Gamuda Gardens	-	-	1.680.553.645	1.680.553.645
Chung cư Đại Kim	-	-	3.181.838.571	3.181.838.571
Dự án chung cư Golden Land 275 Nguyễn Trãi	52.789.495.934	52.789.495.934	39.283.746.108	39.283.746.108
Dự án Florence Mỹ Đình - Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp DVTM và VP	-	-	12.114.949.088	12.114.949.088
Công trình Hải Đăng Tower	-	-	182.295.600	182.295.600
Hoàn thiện tòa nhà A1 - Chung cư IA20, Khu đô thị Nam Thăng Long	-	-	2.755.657.569	2.755.657.569
Tòa nhà hỗn hợp dịch TMDV văn phòng và căn hộ cao cấp PANDORA	-	-	6.393.831.931	6.393.831.931
Xây dựng trụ sở UBND quận Đống Đa	-	-	13.040.740.036	13.040.740.036
Dự án EVERGREEN	738.402.523	738.402.523	15.119.039.795	15.119.039.795
Nhà ở thấp tầng Hoàng Thành	-	-	4.226.588.997	4.226.588.997
Biệt thự Meyhomes Phú Quốc (143 căn) - HĐ 16	101.203.372.008	101.203.372.008	5.200.000	5.200.000
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City	98.385.990.005	98.385.990.005	34.509.430.016	34.509.430.016
Các dự án khác	223.387.616.607	223.387.616.607	260.011.035.795	260.011.035.795
<b>Tổng</b>	<b>476.504.877.077</b>	<b>476.504.877.077</b>	<b>392.504.907.151</b>	<b>392.504.907.151</b>

**5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>266.926.994</b>	<b>3.720.982.773</b>
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	73.895.319	3.351.186.333
Chi phí bảo hiểm	94.125.588	93.071.927
Chi phí khác	98.906.087	276.724.513
<b>Dài hạn</b>	<b>1.854.223.308</b>	<b>8.775.428.055</b>
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	1.854.223.308	8.775.428.055
<b>Tổng</b>	<b>2.121.150.302</b>	<b>12.496.410.828</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS**

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	28.461.674.007	25.643.796.794	12.993.358.887	448.085.475	67.546.915.163
Tăng trong năm	-	10.225.265.532	4.726.629.089	-	14.951.894.621
Mua trong năm	-	478.000.000	2.924.021.818	-	3.402.021.818
Điều chuyển, phân loại lại	-	9.747.265.532	1.802.607.271	-	11.549.872.803
Giảm trong năm	-	1.802.607.271	4.070.171.615	-	5.872.778.886
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.070.171.615	-	4.070.171.615
Điều chuyển, phân loại lại	-	1.802.607.271	-	-	1.802.607.271
Số dư tại 31/12/2021	28.461.674.007	34.066.455.055	13.649.816.361	448.085.475	76.626.030.898
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	6.378.101.621	14.319.203.798	8.088.198.352	405.070.009	29.190.573.780
Tăng trong năm	2.086.317.755	4.372.224.354	1.427.108.593	23.239.394	7.908.890.096
Khấu hao trong năm	2.086.317.755	1.880.713.285	1.427.108.593	23.239.394	5.417.379.027
Điều chuyển, phân loại lại	-	2.491.511.069	-	-	2.491.511.069
Giảm trong năm	-	-	2.826.500.353	-	2.826.500.353
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.826.500.353	-	2.826.500.353
Số dư tại 31/12/2021	8.464.419.376	18.691.428.152	6.688.806.592	428.309.403	34.272.963.523
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2021	22.083.572.386	11.324.592.996	4.905.160.535	43.015.466	38.356.341.383
Tại 31/12/2021	19.997.254.631	15.375.026.903	6.961.009.769	19.776.072	42.353.067.375

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 2.757.441.110 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 4.093.606.362 đồng).

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2021 là 26.195.447.340 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 14.349.539.638 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.10 Tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm tin học	Tổng
<b>NGUYỄN GIA</b>		
Số dư tại 01/01/2021	841.705.600	841.705.600
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2021	<u>841.705.600</u>	<u>841.705.600</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	606.374.603	606.374.603
Tăng trong năm	83.571.868	83.571.868
Khấu hao trong năm	83.571.868	83.571.868
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2021	<u>689.946.471</u>	<u>689.946.471</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2021	<u>235.330.997</u>	<u>235.330.997</u>
Tại 31/12/2021	<u>151.759.129</u>	<u>151.759.129</u>

**5.11 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	12.797.093.664	64.347.392.219	-	77.144.485.883
- Nhà và quyền sử dụng đất	12.797.093.664	64.347.392.219	-	77.144.485.883
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	1.867.973.116	1.753.508.941	-	3.621.482.057
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.867.973.116	1.753.508.941	-	3.621.482.057
<b>Giá trị còn lại</b>	10.929.120.548	62.593.883.278	-	73.523.003.826
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.929.120.548	62.593.883.278	-	73.523.003.826

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2021 là 33.915.528.082 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 10.929.120.548 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. Tại thời điểm 30/6/2021, 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 CN 566356, CP 777449, CP 555914, CN 868908, DC 402746, DC 402745, DC 402743, DC 402742 và CR 555422) với giá trị là 294.300.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 280621/TĐG-CT ngày 28/6/2021 của Công ty TNHH Hãng 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.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 2.344.131.141 đồng và 1.753.508.941 đồng.

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí xây dựng phần mềm	1.326.880.000	1.326.880.000
Chi phí xây dựng và hoàn thiện quy chế	130.909.091	130.909.091
Quản trị hiện đại và định hướng tương lai	-	-
<b>Tổng</b>	<u>1.457.789.091</u>	<u>1.457.789.091</u>



**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  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2021		01/01/2021	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				Dự phòng		Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>93.960.000.000</b>	-	<b>28.700.000.000</b>	-
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	100,00%	100,00%	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	70,00%	70,00%	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư PHK	100,00%	100,00%	60.000.000	-	60.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư đô thị Vạn Phú (**)			-	-	5.140.000.000	-
Công ty Cổ phần Phú Lâm (***)	80,00%	80,00%	70.400.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>108.599.980.000</b>	-	<b>65.799.980.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng	46,00%	46,00%	82.800.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	40,00%	40,00%	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	19,75%	37,00%	17.799.980.000	-	17.799.980.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>24.642.000</b>	-	<b>24.642.000</b>	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			24.642.000	-	24.642.000	-
<b>Tổng</b>			<b>202.584.622.000</b>	-	<b>94.524.622.000</b>	-

(\*) 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

(\*\*) Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư đô thị Vạn Phú theo Nghị quyết số 07/NQ/2020/PHC-HĐQT ngày 08/12/2020.

Sau khi góp vốn, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư đô thị Vạn Phú theo Nghị quyết số 25NQ/2021/PHC-HĐQT ngày 24/12/2021 và Nghị quyết số 26NQ/2021/PHC-HĐQT ngày 29/12/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

(\*\*\*) Công ty mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Phú Lâm theo Nghị quyết số 10NQ/2021/PHC-HĐQT ngày 22/6/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua chủ trương mua cổ phần Công ty Cổ phần Phú Lâm.

(\*\*\*\*) Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - Giao dịch các bên liên quan của Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.14 Phải trả người bán**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>461.393.948.542</b>	<b>461.393.948.542</b>	<b>401.700.963.842</b>	<b>401.700.963.842</b>
Công ty Cổ phần Kycons	14.529.489.313	14.529.489.313	14.957.649.993	14.957.649.993
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật An Nam	769.593.848	769.593.848	1.725.239.970	1.725.239.970
Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Long Hưng	2.275.115.985	2.275.115.985	3.275.115.985	3.275.115.985
Công ty Cổ phần Dầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	8.294.265.100	8.294.265.100	13.102.870.468	13.102.870.468
Công ty Cổ phần Fountech	13.150.113.165	13.150.113.165	5.098.920.939	5.098.920.939
Công ty TNHH Việt Đức	5.968.060.000	5.968.060.000	12.352.150.625	12.352.150.625
Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Thu Ngân	1.522.553.568	1.522.553.568	3.674.471.751	3.674.471.751
Công ty TNHH Freyssinet Việt Nam	300.191.855	300.191.855	300.191.855	300.191.855
Công ty Cổ phần Xây dựng Lâm Hoàng Anh	9.948.148.904	9.948.148.904	20.007.431.351	20.007.431.351
Công ty TNHH Văn Lang	20.491.208.569	20.491.208.569	23.242.908.321	23.242.908.321
Công ty Cổ phần Thương mại Cơ Điện Lạnh Tân Phát	1.217.630.646	1.217.630.646	11.912.935.607	11.912.935.607
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	14.230.498.446	14.230.498.446	4.756.832.612	4.756.832.612
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	13.461.087.726	13.461.087.726	19.847.053.594	19.847.053.594
Phải trả các đối tượng khác (*)	355.235.991.417	355.235.991.417	267.447.190.771	267.447.190.771
<b>Tổng</b>	<b>461.393.948.542</b>	<b>461.393.948.542</b>	<b>401.700.963.842</b>	<b>401.700.963.842</b>

Trong đó:

**Phải trả người bán là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)

23.216.328.795

23.216.328.795

31.310.450.692

31.310.450.692

(\*): 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	-	11.536.430.245
Công ty Cổ phần tập đoàn Ecopark	-	1.584.497.519
Công ty TNHH Hà Thành	-	28.444.220.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	41.363.643.513	-
Tổng Cục Hậu cần	47.346.897.040	-
Công ty cổ phần HBI	29.672.733.473	-
Các đối tượng khác (*)	160.604.704.110	42.747.578.525
<b>Tổng</b>	<b>278.987.978.136</b>	<b>84.312.726.289</b>

*Trong đó:*

*Người mua trả tiền trước là các bên liên quan*

*(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*

- 11.536.430.245

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

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
<b>Phải nộp</b>	<b>852.034.552</b>	<b>22.220.902.343</b>	<b>20.758.501.305</b>	<b>2.314.435.590</b>
Thuế giá trị gia tăng	54.916.177	13.010.778.967	13.010.778.967	54.916.177
Thuế Xuất nhập khẩu	-	202.473.128	202.473.128	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.068.008.568	6.155.874.898	1.912.133.670
Thuế thu nhập cá nhân	797.118.375	918.997.590	1.368.730.222	347.385.743
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	16.644.090	16.644.090	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
<b>Phải thu</b>	<b>5.830.022.510</b>	<b>5.827.267.510</b>	-	<b>2.755.000</b>
Thuế giá trị gia tăng	279.249.096	276.494.096	-	2.755.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.550.773.414	5.550.773.414	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.17 Phải trả khác**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>33.850.016.804</b>	<b>34.033.101.737</b>
Kinh phí công đoàn	725.285.810	1.414.954.854
Bảo hiểm y tế	-	212.823
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.124.730.994	32.617.934.060
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>536.331.130</i>	<i>701.079.180</i>
<i>Các khoản phải trả khác (*)</i>	<i>32.588.399.864</i>	<i>31.916.854.880</i>
<b>Tổng</b>	<b>33.850.016.804</b>	<b>34.033.101.737</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác là các bên liên quan</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>		

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



**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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.18 Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>767.573.063.190</b>	<b>767.573.063.190</b>	<b>1.428.083.626.150</b>	<b>1.621.010.041.878</b>	<b>960.499.478.918</b>	<b>960.499.478.918</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (1)	767.284.263.190	767.284.263.190	1.428.083.626.150	1.605.010.041.878	944.210.678.918	944.210.678.918
Các khoản vay cá nhân	288.800.000	288.800.000	-	16.000.000.000	16.288.800.000	16.288.800.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>10.171.405.291</b>	<b>10.171.405.291</b>	<b>10.171.405.291</b>	<b>16.728.065.125</b>	<b>16.728.065.125</b>	<b>16.728.065.125</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	10.171.405.291	10.171.405.291	10.171.405.291	16.728.065.125	16.728.065.125	16.728.065.125
<b>Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.147.540.046</b>	<b>21.147.540.046</b>	<b>21.147.540.046</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	-	-	-	19.248.553.930	19.248.553.930	19.248.553.930
Ngân hàng TNHH Public Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	-	-	-	1.331.650.116	1.331.650.116	1.331.650.116
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (4)	-	-	-	567.336.000	567.336.000	567.336.000
<b>Tổng</b>	<b>777.744.468.481</b>	<b>777.744.468.481</b>	<b>1.438.255.031.441</b>	<b>1.658.885.647.049</b>	<b>998.375.084.089</b>	<b>998.375.084.089</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.18 Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)**

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/36032/HĐTD ký ngày 30/9/2021 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 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng tín dụng chuyên ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/3602/HĐTD ngày 30/9/2020 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, bao. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng không quá 30/09/2022. 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 07/2018/36032/HĐTD ngày 28/8/2018 với số tiền vay trên hợp đồng: 2.130.000.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến ngày 31 tháng 12 năm 2018: 11,1%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên Quý I và Quý III hàng năm, được áp dụng theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Góc vay trả vào ngày 25 của tháng cuối quý, bắt đầu từ Quý III/2018 đến hết ngày 28/08/2023 theo lịch trả nợ, lãi vay trả ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay vốn đầu tư mua 02 bộ cầu thép QTZ160(TC6024) để nâng cao năng lực thi công của công ty. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay.

+ Hợp đồng tín dụng số 02/2019/36032/HĐTD 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 đến 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. Góc 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 vãn khuôn nhôm. Thời hạn vay: 60 tháng. Biện pháp bảo đảm: tài sản hình thành từ vốn vay.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2019/36032/HĐTD 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%/tháng, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Góc 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 vãn khuôn nhôm, thời hạn vay: 60 tháng. Biện pháp bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.19 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	<b>257.482.600.000</b>	<b>37.791.048.633</b>	-	<b>8.000.000.000</b>	<b>79.614.769.403</b>	<b>382.888.418.036</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	1.089.606.705	1.089.606.705
Chi trả cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	(25.748.260.000)	(25.748.260.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Tăng khác	-	-	-	-	709.294.426	709.294.426
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>257.482.600.000</b>	<b>37.791.048.633</b>	-	<b>13.000.000.000</b>	<b>49.165.410.534</b>	<b>357.439.059.167</b>
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>257.482.600.000</b>	<b>37.791.048.633</b>	-	<b>13.000.000.000</b>	<b>49.165.410.534</b>	<b>357.439.059.167</b>
Tăng vốn (i)	228.741.300.000	29.776.797.681	-	-	-	258.518.097.681
Lãi trong năm	-	-	-	-	46.091.423.866	46.091.423.866
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (i)	20.595.370.000	-	-	-	(20.595.370.000)	-
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>506.819.270.000</b>	<b>67.567.846.314</b>	-	<b>13.000.000.000</b>	<b>74.661.464.400</b>	<b>662.048.580.714</b>

(i) Công ty thực hiện tăng vốn và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/NQ/2021/PH-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2021, theo đó kết quả thực hiện:

- + Phát hành để trả cổ tức: 2.059.537 cổ phiếu;
- + Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 12.874.130 cổ phiếu;
- + Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho nhà đầu tư công chúng: 10.000.000 cổ phiếu.

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán 264.233.894.665 đồng; Số tiền thu được từ đợt chào bán Công ty sử dụng để đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phú Lâm 70.400.000.000 đồng; góp bổ sung vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng 42.800.000.000 đồng; Trả nợ vay ngân hàng 80.000.000.000 đồng (theo NQ15/2021/PHC-HĐQT và NQ24/2021/PHC-HĐQT); Thanh toán các chi phí liên quan tới phát hành cổ phiếu 5.715.796.984 đồng. Số tiền còn lại Công ty sử dụng để trả nợ vay, trả nợ nhà cung cấp và các chi phí phục vụ hoạt động khác (theo Nghị quyết 24NQ/2021/PHC-HĐQT).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Cao Tùng Lâm	59.119.900.000	37.417.680.000
Các cổ đông khác	447.699.370.000	220.064.920.000
<b>Tổng</b>	<b>506.819.270.000</b>	<b>257.482.600.000</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	257.482.600.000	257.482.600.000
Vốn góp tăng trong năm	249.336.670.000	-
Vốn góp tại cuối năm	506.819.270.000	257.482.600.000
Cổ tức đã chia	20.595.370.000	25.748.260.000
Phân phối các quỹ	-	6.500.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.681.927	25.748.260
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.681.927	25.748.260
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	25.748.260
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.681.927	25.748.260
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	25.748.260
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng và phát triển dự án	924.786.809.865	1.265.540.961.823
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	13.377.830.217	30.485.898.405
Doanh thu kinh doanh bất động sản	33.402.570.767	57.249.769.320
<b>Tổng</b>	<b>971.567.210.849</b>	<b>1.353.276.629.548</b>

Trong đó:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ  
với các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7,2)

70.623.242.097	49.028.962.991
----------------	----------------



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	852.520.134.218	1.188.393.465.507
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	6.516.278.978	10.607.313.193
Giá vốn kinh doanh bất động sản	33.615.526.476	56.129.452.534
<b>Tổng</b>	<b>892.651.939.672</b>	<b>1.255.130.231.234</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.771.902.659	3.896.531.133
Lãi chuyển nhượng quyền mua và khai thác các sản phẩm của dự án diêm dân cư nông thôn xóm Duyên, xã Ký Phú, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên	15.000.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.800.000.000	20.000.000.000
Lãi trái phiếu	1.338.400.000	2.527.520.000
Lãi chậm thanh toán	37.983.038.426	2.444.056.211
<b>Tổng</b>	<b>61.893.341.085</b>	<b>28.868.107.344</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	43.828.608.917	46.607.197.024
Lợi thế thương mại khi giảm vốn khoản đầu tư	-	17.999.820.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	829.886.157	5.544.764.787
<b>Tổng</b>	<b>44.658.495.074</b>	<b>70.151.781.811</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>946.272.634</b>	<b>596.798.835</b>
Chi phí bằng tiền khác	946.272.634	596.798.835
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>35.469.498.096</b>	<b>54.979.230.578</b>
Chi phí nhân viên quản lý	19.676.673.851	25.962.232.372
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.345.439.951	5.658.935.750
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.325.730.148	3.684.569.689
Thuế phí và lệ phí	40.361.362	31.870.455
Chi phí dự phòng	300.000.000	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	699.999.397	94.209.151
Chi phí bằng tiền khác	9.081.293.387	19.047.413.161
<b>Tổng</b>	<b>36.415.770.730</b>	<b>55.576.029.413</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu từ thanh lý tài sản, CCDC và cho thuê thiết bị	336.142.546	853.504.947
Phí hoa hồng cho việc môi giới nhà ở	-	2.970.958.635
Kinh phí đền bù Dự án Long Toàn	-	371.685.600
Thu nhập từ cho thuê giàn giáo	-	3.306.730.954
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	662.344.140	-
Thu nhập khác	2.355.388.885	2.848.580.316
<b>Tổng</b>	<b>3.353.875.571</b>	<b>10.351.460.452</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi thanh lý TSCĐ, CCDC và cho thuê thiết bị	286.767.248	1.976.447.188
Bảo hành các công trình	398.055.403	-
Chi phí hoa hồng cho việc môi giới nhà ở	-	2.266.136.732
Chi phí từ cho thuê giàn giáo	-	3.019.577.660
Chi phí Dự án Long Toàn	-	489.132.080
Chi phí khác	2.693.193.530	2.797.254.521
<b>Tổng</b>	<b>3.378.016.181</b>	<b>10.548.548.181</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(24.140.610)</b>	<b>(197.087.729)</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>59.710.205.848</b>	<b>1.089.606.705</b>
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.954.391.801	218.846.153
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>1.288.391.801</i>	<i>218.846.153</i>
<i>Lương thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành</i>	<i>666.000.000</i>	<i>120.000.000</i>
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	23.499.193.628	20.000.000.000
<i>Cổ tức nhận được</i>	<i>2.800.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
<i>Lợi nhuận đã tính thuế năm trước</i>	<i>418.029.107</i>	<i>-</i>
<i>Tổng chi phí lãi vay được trừ không tính thuế</i>	<i>20.281.164.521</i>	<i>-</i>
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>38.165.404.021</b>	<b>(18.691.547.142)</b>
Thuế TNDN phải nộp	7.633.080.805	-
Thuế TNDN tương ứng phần chi phí lãi vay vượt định mức các năm trước	5.985.701.177	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>13.618.781.982</b>	<b>-</b>



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	340.985.976.978	420.298.695.738
Chi phí nhân công	46.108.000.985	87.844.196.712
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.254.459.836	6.286.084.525
Chi phí dịch vụ mua ngoài	540.616.725.202	501.814.566.137
Chi phí khác bằng tiền	62.559.438.452	91.833.249.013
Chi phí dự phòng, bảo hành	300.000.000	500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>997.824.601.453</b>	<b>1.108.576.792.125</b>

## **7. THÔNG TIN KHÁC**

### **7.1 Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo Quyết định số 01/QĐ/2022/PH-HĐQT ngày 05/01/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty quyết định đầu tư góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát với số vốn góp là 82.722.000.000 đồng; tỷ lệ góp vốn chiếm 32,44% vốn điều lệ Công ty và cử ông Trần Huy Tường làm người đại diện quản lý 100% vốn góp của Công ty, nhiệm kỳ đến hết ngày 31/12/2022.

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

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có các bên liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
<b>Tổ chức</b>	
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư PHK	Công ty con
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết
<b>Cá nhân</b>	
Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Hồng Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Như Phi	Trưởng Ban Kiểm soát, người công bố thông tin
Bà Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Cao Xuân Dũng	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Đặng Trọng Đức	Người phụ trách quản trị

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Thủ 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 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	2.271.430.001	1.579.282.898
Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác	Lương	2.977.759.280	2.339.486.732

*Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị*

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT	184.000.000	120.000.000
Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT	184.000.000	120.000.000
Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT	184.000.000	120.000.000
Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT	184.000.000	120.000.000
Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên HĐQT	144.000.000	-
Trần Hồng Phúc	Thành viên HĐQT	144.000.000	-

*Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát*

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Nguyễn Thị Lan	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 22/4/2021)	40.000.000	120.000.000
Nguyễn Như Phi	Thành viên (Bổ nhiệm Trưởng BKS ngày 22/4/2021)	164.000.000	-
Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Cao Xuân Dũng	Thành viên BKS	40.000.000	60.000.000

*Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác*

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	703.430.001	619.282.898
Trần Hồng Phúc	Tổng Giám đốc	571.331.516	133.016.327
Trần Huy Tường	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/9/2020)	-	373.650.517
Đỗ Nguyên An	Phó TGĐ (Miễn nhiệm ngày 16/4/2020)	424.459.584	377.442.356
Trần Thắng Lợi	Phó TGĐ	424.801.511	366.738.456
Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGĐ	396.047.469	-
Nguyễn Đức Chính	Phó TGĐ (Miễn nhiệm ngày 18/5/2020)	-	62.800.000
Hoàng Văn Đào	Phó TGĐ (Miễn nhiệm ngày 18/5/2020)	-	62.800.000
Lê Quốc Tuấn	Phó TGĐ	435.434.292	365.710.530
Đặng Trọng Đức	Trợ lý Chủ tịch HĐQT/Phụ trách quản trị	288.286.179	225.775.020
Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	437.398.729	371.553.526



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
<b>Bán hàng</b>			<b>70.623.242.097</b>	<b>49.028.962.991</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	Công ty liên kết	Phí thương hiệu và phí khác	1.456.934.796	9.633.603.282
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	Xây lắp và dịch vụ khác	26.438.691.132	33.495.198.568
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Cho thuê thiết bị, văn phòng và dịch vụ khác	4.087.236.648	3.875.335.137
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Cho thuê văn phòng và dịch vụ khác	606.269.165	427.565.730
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Chuyển nhượng dự án và khác	38.034.110.356	1.597.260.274
<b>Mua hàng</b>			<b>71.716.028.117</b>	<b>55.169.654.367</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 7	Công ty liên kết	Xây lắp	172.225.197	1.015.170.807
Công ty cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	19.220.895.836	741.663.427
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Thuê thiết bị	37.058.348.878	11.750.481.614
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Xây lắp	13.746.947.765	41.406.358.119
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.517.610.441	255.980.400

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		<b>135.313.869.976</b>	<b>56.005.918.843</b>
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	5.746.674.346	3.066.426.350
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	Công ty liên kết	1.562.628.276	-
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	25.963.366.082	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	38.042.770.387	14.511.260.274
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	660.467.446	-
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	63.337.963.439	38.428.232.219
<b>Phải thu khác</b>		<b>52.595.601.211</b>	<b>137.955.501.764</b>
Công ty CP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	30.030.012.170	96.950.220.338
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 7	Công ty liên kết	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	3.591.780.821	35.442.000.000
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	17.773.808.220	5.563.281.426
<b>Phải trả người bán</b>		<b>23.216.328.795</b>	<b>31.310.450.692</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 7	Công ty liên kết	15.752.863.996	22.291.631.334
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	862.477.664	-
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	4.533.159.697	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	2.067.827.438	9.018.819.358
<b>Người mua ứng tiền trước</b>		<b>-</b>	<b>11.536.430.245</b>
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	-	11.536.430.245
<b>Phải trả khác</b>		<b>3.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	3.000.000.000	2.000.000.000

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty 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 24 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch HĐQT



**Cao Tùng Lâm**