

**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 31/12/2022**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
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 - 40

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 31/12/2022.

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
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

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

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, 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 31/12/2022 đã 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 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm hoạt động. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Lãnh đạo Công ty 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 tổng hợp 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 các Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp được lập 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 khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Lãnh đạo Công ty 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 Công ty 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 Ban Lãnh đạo Công ty,



Cao Tùng Lâm

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

*Số: 129/2023/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 20 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2022, 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. 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 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 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 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 20 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Thị Tiên
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-11

Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.993.106.090.817	1.889.928.988.888
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	46.479.286.296	53.652.380.029
1. Tiền	111		46.479.286.296	53.652.380.029
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.874.079.611	1.827.171.376
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.874.079.611	1.827.171.376
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.318.401.261.926	1.241.141.267.222
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	965.758.861.117	867.964.077.009
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	83.559.197.442	128.750.377.500
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	275.587.492.107	250.629.708.249
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.504.288.740)	(6.202.895.536)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	605.758.905.673	578.455.777.370
1. Hàng tồn kho	141		605.758.905.673	578.455.777.370
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.592.557.311	14.852.392.891
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	226.092.441	266.926.994
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.509.103.644	14.582.710.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	7.857.361.226	2.755.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+240+250+260)	200		457.031.265.158	336.824.464.729
II. Tài sản cố định	220		42.905.131.511	42.504.826.504
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	42.797.265.026	42.353.067.375
- Nguyên giá	222		84.567.080.394	76.626.030.898
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.769.815.368)	(34.272.963.523)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	107.866.485	151.759.129
- Nguyên giá	228		900.895.600	841.705.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(793.029.115)	(689.946.471)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	71.352.913.997	73.523.003.826
1. Nguyên giá	231		77.144.485.883	77.144.485.883
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.791.571.886)	(3.621.482.057)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.457.789.091	1.457.789.091
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	1.457.789.091	1.457.789.091
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		324.206.622.000	217.484.622.000
1. Đầu tư vào Công ty con	251	5.13	93.960.000.000	93.960.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	5.13	183.321.980.000	108.599.980.000
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	46.900.000.000	14.900.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.108.808.559	1.854.223.308
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	17.108.808.559	1.854.223.308
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.450.137.355.975	2.226.753.453.617

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

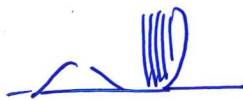
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.814.798.222.089	1.564.704.872.903
I. Nợ ngắn hạn	310		1.807.281.940.372	1.564.704.872.903
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	730.640.106.265	461.393.948.542
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	110.138.874.907	278.987.978.136
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	512.418.630	2.314.435.590
4. Phải trả người lao động	314		7.619.452.371	8.697.620.386
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	44.245.052.339	33.850.016.804
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	912.568.552.714	777.744.468.481
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		930.783.146	1.313.704.964
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		626.700.000	402.700.000
II. Nợ dài hạn	330		7.516.281.717	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	7.516.281.717	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		635.339.133.886	662.048.580.714
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	635.339.133.886	662.048.580.714
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		47.952.017.572	74.661.464.400
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.088.495.640	28.570.040.534
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.863.521.932	46.091.423.866
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.450.137.355.975	2.226.753.453.617
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT


Hà Thị Thu Hòa

Ngô Thị Minh Nguyệt

Cao Tùng Lâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.862.096.638.676	971.567.210.849
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	1.853.212.570.051	971.567.210.849
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.766.417.205.901	892.651.939.672
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		86.795.364.150	78.915.271.177
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	21.322.494.085	61.893.341.085
7. Chi phí tài chính	22	6.4	38.478.876.315	44.658.495.074
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37.024.657.137	43.828.608.917
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	946.272.634
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	50.766.352.263	35.469.498.096
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.872.629.657	59.734.346.458
{30 = 20+(21-22)-(25+26)}				
11. Thu nhập khác	31	6.6	8.677.984.219	3.353.875.571
12. Chi phí khác	32	6.6	6.376.865.333	3.378.016.181
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	2.301.118.886	(24.140.610)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		21.173.748.543	59.710.205.848
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	3.310.226.611	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		17.863.521.932	46.091.423.866

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

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 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		21.173.748.543	59.710.205.848
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		10.647.933.452	7.254.459.836
- Các khoản dự phòng	03		(684.315.022)	(216.392.187)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.749.728.332)	(23.984.813.215)
- Chi phí lãi vay	06		37.024.657.137	43.828.608.917
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		43.412.295.778	86.592.069.199
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(62.004.813.916)	(140.428.867.820)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(27.303.128.303)	(139.321.213.330)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		106.723.018.754	257.588.946.035
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(15.213.750.698)	3.119.506.063
- Tiền lãi vay đã trả	14		(37.024.657.137)	(43.828.608.917)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.878.366.575)	(6.155.874.898)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	3.300.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(776.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.934.597.903	17.569.256.332
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		(10.655.325.864)	(67.749.414.037)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.274.301.481	1.318.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(67.046.908.235)	(1.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.000.000.000	5.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82.722.000.000)	(118.457.229.613)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.000.000.000	86.714.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.173.823.822	28.490.112.212
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(110.976.108.796)	(65.784.349.620)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	258.518.097.681
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.416.741.900.027	1.428.083.626.150
4. Tiền chi trả nợ gốc vay			(1.274.401.534.077)	(1.648.714.241.758)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.471.948.790)	(164.748.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		101.868.417.160	37.722.734.023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(7.173.093.733)	(10.492.359.265)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		53.652.380.029	64.144.739.294
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	46.479.286.296	53.652.380.029

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Cao Tung Lâm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 31/12/2022 là 442 người (tại ngày 31/12/2021 là 458 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 31/12/2022, 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	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%
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 Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (*)	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản và Kinh doanh thương mại	19,75%	44,015%
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Nghệ An	Đầu tư kinh doanh bất động sản	32,44%	32,44%

(*) 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 24,265% 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 21/3/2016 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 Việt Nam, 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 31/12/2022

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 trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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 hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 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 yêu cầu Ban Lãnh đạo 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 tổng hợp 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.

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 31/12/2022

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 31/12/2022

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:

	Số năm
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 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

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 31/12/2022

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 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 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 31/12/2022

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 ghi nhận là nợ phải trả căn cứ vào Nghị quyết 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 31/12/2022

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 phân 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 31/12/2022

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 tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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 kế toán 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 31/12/2022

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	792.296.732	980.588.150
Tiền gửi ngân hàng	45.686.989.564	52.671.791.879
Tổng	46.479.286.296	53.652.380.029

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	1.874.079.611	1.874.079.611	1.827.171.376	1.827.171.376
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	1.874.079.611	1.874.079.611	1.827.171.376	1.827.171.376
Dài hạn	46.900.000.000	46.900.000.000	14.900.000.000	14.900.000.000
- Trái phiếu (**)	46.900.000.000	46.900.000.000	14.900.000.000	14.900.000.000
Tổng	48.774.079.611	48.774.079.611	16.727.171.376	16.727.171.376

(*): 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 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 19/12/2018; 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.

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 kì 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, mã trái phiếu: BIDLH2228030. Mệnh giá 100.000.000 đồng. Ngày phát hành: 25/11/2022, kỳ hạn trái phiếu: 6 năm. Lãi suất trái phiếu bằng lãi suất tham chiếu cộng 1,3%/năm. Số lượng: 120 trái phiếu. Tổng mệnh giá 12.000.000.000 đồng. Ngày thực hiện quyền mua lại: 25/11/2023. Trường hợp TCPH không 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 6,3%/năm. Phương thức trả lãi: trả sau, định kỳ hàng năm vào ngày thanh toán lãi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP	4.246.101.400	22.474.163.008
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	45.865.835.557	49.865.835.557
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	27.522.653.714	56.876.433.668
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	62.536.087.965	90.536.087.967
Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark	26.629.762.982	20.474.766.807
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên	164.849.700.025	167.849.700.025
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	25.877.679.417	27.677.679.417
Công ty Cổ phần Phú Lâm	61.633.836.278	63.337.963.439
Công ty TNHH Liên doanh Ô tô Hòa Bình	-	3.506.767.200
Công ty cổ phần bất động sản tập đoàn Tân Á Đại Thành	50.272.357.409	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	41.189.980.647	-
Công ty cổ phần HBI	36.394.028.749	-
Các đối tượng khác (*)	418.740.836.974	365.364.679.921
Tổng	965.758.861.117	867.964.077.009

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

136.070.536.100

133.751.241.700

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

(*): 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	6.099.557.557	11.243.552.397
Công ty Cổ phần TKB Việt Nam	-	28.861.978.000
Các đối tượng khác (*)	77.459.639.885	88.644.847.103
Tổng	83.559.197.442	128.750.377.500

(*): 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5 Phải thu khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Ngắn hạn	275.587.492.107	-	250.629.708.249	-
- 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	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 7	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh PHH	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	42.566.287.142	-	30.030.012.170	-
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	20.124.745.024	-	17.773.808.220	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	6.834.551.208	-	3.591.780.821	-
- Các khoản phải thu khác (*)	95.868.588.299	-	99.552.616.600	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	2.000.000	-
- Tạm ứng	104.493.320.434	-	93.979.490.438	-
Tổng	275.587.492.107	-	250.629.708.249	-

Trong đó:

Phải thu khác các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

69.528.798.374

51.395.601.211

(*): 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 31/12/2022

5.6 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
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	2.483.981.107	1.458.810.080
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	539.593.754	537.127.421
Công ty TNHH Hoàng Khôi	257.898.800	257.898.800	257.898.800	257.898.800
Công ty CP Đầu tư xây lắp dầu khí IMICO	13.044.263.372	500.000.000	13.044.263.372	500.000.000
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	414.116.000	204.973.779
Công ty cổ phần Xi măng Mai Sơn	6.967.785.707	174.194.643	-	-
Các đối tượng khác	1.350.284.732	1.350.284.732	1.223.086.171	1.223.086.171
Tổng	27.078.922.757	6.504.288.740	19.983.938.489	6.202.895.536
		20.574.634.017		13.781.042.953

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.162.110.015	-	76.875.741.400	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	163.788.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	577.685.424.765	-	476.504.877.077	-
Hàng hóa	24.911.370.893	-	24.911.370.893	-
Tổng	605.758.905.673	-	578.455.777.370	-

Trong đó:

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

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án chung cư Golden Land 275 Nguyễn Trãi	41.906.199.665	41.906.199.665	52.789.495.934	52.789.495.934
Hỗn hợp cao tầng (21 tầng) Flamingo Linh Trường	54.488.553.642	54.488.553.642	-	-
Khu căn hộ Thủy Tiên (TRT05-TRT06)- Ecopark	23.887.693.347	23.887.693.347	-	-
Dự án khu đô thị mới MIK Tây Mỗ, Đại Mỗ - Vinhomes Smart City	53.040.870.065	53.040.870.065	10.222.109.090	10.222.109.090
Dự án EVERGREEN	-	-	738.402.523	738.402.523
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl – Giai đoạn 2	73.174.206.458	73.174.206.458	14.191.069.874	14.191.069.874
Biệt thự Meyhomes Phú Quốc (143 căn) - HD 16	2.658.348.553	2.658.348.553	101.203.372.008	101.203.372.008
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City	98.386.280.825	98.386.280.825	98.385.990.005	98.385.990.005
Các dự án khác	230.143.272.210	230.143.272.210	198.974.437.643	198.974.437.643
Tổng	577.685.424.765	577.685.424.765	476.504.877.077	476.504.877.077

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	226.092.441	266.926.994
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	24.464.520	73.895.319
Chi phí bảo hiểm	85.472.535	94.125.588
Chi phí khác	116.155.386	98.906.087
Dài hạn	17.108.808.559	1.854.223.308
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	17.108.808.559	1.854.223.308
Tổng	17.334.901.000	2.121.150.302

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	28.461.674.007	34.066.455.055	13.649.816.361	448.085.475	76.626.030.898
Tăng trong năm	-	4.016.000.000	6.580.135.864	-	10.596.135.864
Mua trong năm	-	4.016.000.000	6.580.135.864	-	10.596.135.864
Giảm trong năm	-	2.463.242.711	-	191.843.657	2.655.086.368
Thanh lý, nhượng bán	-	2.463.242.711	-	191.843.657	2.655.086.368
Số dư tại 31/12/2022	28.461.674.007	35.619.212.344	20.229.952.225	256.241.818	84.567.080.394
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	8.464.419.376	18.691.428.152	6.688.806.592	428.309.403	34.272.963.523
Tăng trong năm	2.086.314.749	4.613.859.929	1.656.703.626	17.882.675	8.374.760.979
Khấu hao trong năm	2.086.314.749	4.613.859.929	1.656.703.626	17.882.675	8.374.760.979
Giảm trong năm	-	686.065.477	-	191.843.657	877.909.134
Thanh lý, nhượng bán	-	686.065.477	-	191.843.657	877.909.134
Số dư tại 31/12/2022	10.550.734.125	22.619.222.604	8.345.510.218	254.348.421	41.769.815.368
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	19.997.254.631	15.375.026.903	6.961.009.769	19.776.072	42.353.067.375
Tại 31/12/2022	17.910.939.882	12.999.989.740	11.884.442.007	1.893.397	42.797.265.026

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 2.603.506.544 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 2.757.441.110 đồng).

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 21.531.790.390 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 26.195.447.340 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	841.705.600	841.705.600
Tăng trong năm	59.190.000	59.190.000
Mua trong năm	59.190.000	59.190.000
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>900.895.600</u>	<u>900.895.600</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	689.946.471	689.946.471
Tăng trong năm	103.082.644	103.082.644
Khấu hao trong năm	103.082.644	103.082.644
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>793.029.115</u>	<u>793.029.115</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2022	151.759.129	151.759.129
Tại 31/12/2022	<u>107.866.485</u>	<u>107.866.485</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
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	3.621.482.057	2.170.089.829	-	5.791.571.886
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.621.482.057	2.170.089.829	-	5.791.571.886
Giá trị còn lại	73.523.003.826	(2.170.089.829)	-	71.352.913.997
- Nhà và quyền sử dụng đất	73.523.003.826	(2.170.089.829)	-	71.352.913.997

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 71.352.913.997 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 73.523.003.826 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 tổng hợp. Tại thời điểm 20/09/2022, 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 289.480.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 200922/TĐG-CT ngày 20/09/2022 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.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
	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	-	-
Tổng	<u>1.457.789.091</u>	<u>1.457.789.091</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2022		01/01/2022	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con						
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 Cổ phần Phú Lâm	80,00%	80,00%	70.400.000.000	-	70.400.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng	46,00%	46,00%	82.800.000.000	-	82.800.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7 (***)	40,00%	40,00%	-	-	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà Máy Xuân Hà Nội	19,75%	44,015%	17.799.980.000	-	17.799.980.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát (**)	32,44%	32,44%	82.722.000.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			24.642.000	-	24.642.000	-
Tổng			277.306.622.000	(*)	202.584.622.000	(*)

(*) 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 2022, Công ty thực hiện đầu tư vào Công ty TNHH Địa ốc An Thịnh Phát theo Quyết định số 01/2022/PH-HĐQT ngày 05/01/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty.

(***) Trong năm 2022, Công ty có thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7.

(****) 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 31/12/2022

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	730.640.106.265	730.640.106.265	461.393.948.542	461.393.948.542
Công ty Cổ phần Kycosn	16.867.352.723	16.867.352.723	14.529.489.313	14.529.489.313
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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Hưng	2.225.825.985	2.225.825.985	2.275.115.985	2.275.115.985
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiệp	25.244.260.269	25.244.260.269	8.294.265.100	8.294.265.100
Công ty Cổ phần Fountech	18.530.146.342	18.530.146.342	13.150.113.165	13.150.113.165
Công ty TNHH Việt Đức	1.352.292.500	1.352.292.500	5.968.060.000	5.968.060.000
Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Thu Ngân	1.966.432.319	1.966.432.319	1.522.553.568	1.522.553.568
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	85.787.786.897	85.787.786.897	9.948.148.904	9.948.148.904
Công ty TNHH Văn Lang	44.884.063.417	44.884.063.417	20.491.208.569	20.491.208.569
Công ty Cổ phần Thương mại Cơ Điện Lạnh Tân Phát	710.290.366	710.290.366	1.217.630.646	1.217.630.646
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	3.528.255.769	3.528.255.769	14.230.498.446	14.230.498.446
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	10.383.821.203	10.383.821.203	13.461.087.726	13.461.087.726
Phải trả các đối tượng khác (*)	518.089.792.772	518.089.792.772	355.235.991.417	355.235.991.417
Tổng	730.640.106.265	730.640.106.265	461.393.948.542	461.393.948.542

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

12.256.632.335 7.463.464.799 7.463.464.799

(*) 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 31/12/2022

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	21.804.204.231	-
Công ty TNHH Phần mềm FPT	4.288.066.114	-
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Tổng hợp	5.510.636.003	-
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 (*)	63.535.968.559	160.604.704.110
Tổng	110.138.874.907	278.987.978.136

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- 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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	2.314.435.590	3.046.973.057	4.848.990.017	512.418.630
Thuế giá trị gia tăng	54.916.177	-	-	54.916.177
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.912.133.670	-	1.912.133.670	-
Thuế thu nhập cá nhân	347.385.743	3.046.973.057	2.936.856.347	457.502.453
Phải thu	2.755.000	4.350.503.967	12.205.110.193	7.857.361.226
Thuế giá trị gia tăng	2.755.000	1.040.277.356	8.238.877.288	7.201.354.932
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.310.226.611	3.966.232.905	656.006.294

5.17 Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	44.245.052.339	33.850.016.804
Kinh phí công đoàn	836.926.432	725.285.810
Bảo hiểm y tế	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.408.125.907	33.124.730.994
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>609.923.940</i>	<i>536.331.130</i>
<i>Các khoản phải trả khác (*)</i>	<i>42.798.201.967</i>	<i>32.588.399.864</i>
Tổng	44.245.052.339	33.850.016.804

Trong đó:

Phải trả khác là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

3.000.000.000 3.000.000.000

(*): 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (1)	912.568.552.714	912.568.552.714	1.409.225.618.310	1.274.401.534.077	777.744.468.481	777.744.468.481
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	906.631.447.423	906.631.447.423	1.409.225.618.310	1.269.878.434.077	767.284.263.190	767.284.263.190
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	288.800.000	288.800.000	-	-	288.800.000	288.800.000
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	5.648.305.291	5.648.305.291	-	4.523.100.000	10.171.405.291	10.171.405.291
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	7.516.281.717	7.516.281.717	7.516.281.717	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	7.516.281.717	7.516.281.717	7.516.281.717	-	-	-
Tổng	920.084.834.431	920.084.834.431	1.416.741.900.027	1.274.401.534.077	777.744.468.481	777.744.468.481

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/36032/HHTD ký ngày 29/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông 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 cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/3602/HHTD ngày 30/9/2020 và Phụ lục hợp đồng số PL1-01/2021/36032/HHTD sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tới hết ngày 30/09/2023. 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 Đông Đô theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 07/2018/36032/HHTD 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/HHTD 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 vận 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/HHTD 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 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 vận khuôn nhôm, thời hạn vay: 60 tháng. Biện 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 Đông Đô theo HĐ: 01/2022/36032/TH/HHTD ngày 29/09/2022. Hạn mức cấp tín dụng với tổng số tiền tối đa là 8.731.000.000 VND. Mục đích: Đầu tư tài sản cố định gián tiếp là gián giao Ringlock Standrd 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: Thẻ 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/ thẻ chấp/ bảo lãnh/Ký quỹ (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước, cùng ngày sau ngày kí hợp đồng này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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
Số dư tại 01/01/2021	257.482.600.000	37.791.048.633	-	13.000.000.000	49.165.410.534	357.439.059.167
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	46.091.423.866	46.091.423.866
Tặng vốn	228.741.300.000	29.776.797.681	-	-	-	258.518.097.681
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	20.595.370.000	-	-	-	(20.595.370.000)	-
Số dư tại 31/12/2021	506.819.270.000	67.567.846.314	-	13.000.000.000	74.661.464.400	662.048.580.714
Số dư tại 01/01/2022	506.819.270.000	67.567.846.314	-	13.000.000.000	74.661.464.400	662.048.580.714
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	17.863.521.932	17.863.521.932
Trả cổ tức (i)	-	-	-	-	(40.545.541.600)	(40.545.541.600)
Thường Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(3.027.427.160)	(3.027.427.160)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2022	506.819.270.000	67.567.846.314	-	13.000.000.000	47.952.017.572	635.339.133.886

(i) Công ty thực hiện phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, số 01/2022/PH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2022, theo đó kết quả thực hiện:

- + Chia cổ tức 8%/Vốn điều lệ là 40.545.541.600 đồng;
- + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi là 1.000.000.000 đồng;
- + Thường Hội đồng Quản trị và Ban điều hành là 3.027.427.160 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
	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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	506.819.270.000	257.482.600.000
Vốn góp tăng trong năm	-	249.336.670.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Cổ tức đã chia	40.545.541.600	20.595.370.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.816.712.211.377	924.786.809.865
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	29.013.987.895	13.377.830.217
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	33.402.570.767
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.370.439.404	-
Tổng	1.862.096.638.676	971.567.210.849
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	1.807.828.142.752	924.786.809.865
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	29.013.987.895	13.377.830.217
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	33.402.570.767
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.370.439.404	-
Tổng	1.853.212.570.051	971.567.210.849
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan	10.907.046.683	69.166.307.301
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.731.213.370.020	852.520.134.218
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	27.724.542.054	6.516.278.978
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	33.615.526.476
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.479.293.827	-
Tổng	1.766.417.205.901	892.651.939.672

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.318.239.757	4.771.902.659
Lãi chuyển nhượng quyền mua và khai thác các sản phẩm của dự án điểm dân cư nông thôn xóm Duyên, xã Ký Phú, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên	-	15.000.000.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	6.000.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.772.572.410	2.800.000.000
Lãi trái phiếu	2.161.791.918	1.338.400.000
Lãi chậm thanh toán	69.890.000	37.983.038.426
Tổng	21.322.494.085	61.893.341.085

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	37.024.657.137	43.828.608.917
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.454.219.178	829.886.157
Tổng	38.478.876.315	44.658.495.074

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	-	946.272.634
Chi phí bằng tiền khác	-	946.272.634
Chi phí quản lý doanh nghiệp	50.766.352.263	35.469.498.096
Chi phí nhân viên quản lý	29.808.880.378	19.676.673.851
Chi phí đồ dùng văn phòng	179.211.895	1.345.439.951
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.191.780.357	4.325.730.148
Thuế phí và lệ phí	8.225.187	40.361.362
Chi phí dự phòng	301.393.204	300.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	259.564.364	699.999.397
Chi phí bằng tiền khác	13.017.296.878	9.081.293.387
Tổng	50.766.352.263	36.415.770.730

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản, CCDC và cho thuê thiết bị	5.274.301.481	336.142.546
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	189.773.500	-
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	103.815.128	662.344.140
Thu nhập khác	3.110.094.110	2.355.388.885
Tổng	8.677.984.219	3.353.875.571
Chi phí khác		
Chi thanh lý TSCĐ, CCDC và cho thuê thiết bị	1.777.177.234	286.767.248
Bảo hành các công trình	587.078.921	398.055.403
Chi phí khác	4.012.609.178	2.693.193.530
Tổng	6.376.865.333	3.378.016.181
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	2.301.118.886	(24.140.610)
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan</i>	<i>302.552.813</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.173.748.543	59.710.205.848
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	2.149.956.922	1.954.391.801
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>1.285.956.922</i>	<i>1.288.391.801</i>
<i>Lương thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành</i>	<i>864.000.000</i>	<i>666.000.000</i>
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	6.772.572.410	23.499.193.628
<i>Cổ tức nhận được</i>	<i>6.772.572.410</i>	<i>2.800.000.000</i>
<i>Lợi nhuận đã tính thuế năm trước</i>	<i>-</i>	<i>418.029.107</i>
<i>Tổng chi phí lãi vay được trừ không tính thuế</i>	<i>-</i>	<i>20.281.164.521</i>
Thu nhập tính thuế TNDN	16.551.133.055	38.165.404.021
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	3.310.226.611	7.633.080.805
Thuế TNDN tương ứng phần chi phí lãi vay vượt định mức các năm trước	-	5.985.701.177
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.310.226.611	13.618.781.982

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	371.942.896.042	340.985.976.978
Chi phí nhân công	60.971.083.534	46.108.000.985
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.647.933.452	7.254.459.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	447.738.235.797	540.616.725.202
Chi phí khác bằng tiền	84.810.432.640	62.559.438.452
Chi phí dự phòng, bảo hành	301.393.204	300.000.000
Tổng	976.411.974.669	997.824.601.453

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 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, Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng và những người quản lý khác

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	2.756.007.500	2.271.430.001
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương	3.806.975.200	2.977.759.280

Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT	216.000.000	184.000.000
Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT	216.000.000	184.000.000
Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT	216.000.000	184.000.000
Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT	216.000.000	184.000.000
Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên HĐQT	216.000.000	144.000.000
Trần Hồng Phúc	Thành viên HĐQT	216.000.000	144.000.000

Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Nguyễn Thị Lan	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 22/4/2021)	-	40.000.000
Nguyễn Như Phi	Thành viên (Bổ nhiệm Trưởng BKS ngày 22/4/2021)	216.000.000	164.000.000
Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Cao Xuân Dũng	Thành viên BKS	60.000.000	40.000.000

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	884.007.500	703.430.001
Trần Hồng Phúc	Tổng Giám đốc	686.945.000	571.331.516
Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT	516.412.000	424.459.584
Trần Thắng Lợi	Phó TGĐ	522.753.600	424.801.511
Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGĐ	535.412.000	396.047.469
Lê Quốc Tuấn	Phó TGĐ	520.412.900	435.434.292
Đặng Trọng Đức	Trợ lý Chủ tịch HĐQT/Phụ trách quản trị	502.742.500	288.286.179
Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	522.297.200	437.398.729

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng			11.209.599.496	69.166.307.301
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	Xây lắp và dịch vụ khác	5.954.972.336	26.438.691.132
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	3.421.128.688	4.087.236.648
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Cho thuê văn phòng	1.240.536.441	606.269.165
	Công ty con	Phí dịch vụ sử dụng vốn	302.552.813	-
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
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	Cho thuê văn phòng và dịch vụ khác	290.409.218	-
Mua hàng			120.184.893.839	71.543.802.920
Công ty cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	18.356.868.568	19.220.895.836
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Thuê thiết bị	42.379.558.262	37.058.348.878
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Xây lắp	59.448.467.009	13.746.947.765
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	-	1.517.610.441

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	3.233.967.559	5.746.674.346
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	27.099.326.590	25.963.366.082
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	41.800.000.000	38.042.770.387
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	2.303.405.673	660.467.446
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	61.633.836.278	63.337.963.439
Phải thu khác			
Công ty CP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	42.566.287.142	30.030.012.170
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	6.834.551.208	3.591.780.821
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	20.124.745.024	17.773.808.220
Công ty TNHH đầu tư PHK	Công ty con	3.215.000	-
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	915.987.880	862.477.664
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	9.132.334.829	4.533.159.697
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	2.208.309.626	2.067.827.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

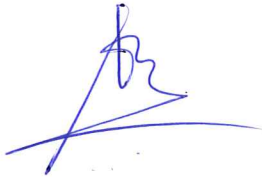
7.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Người mua ứng tiền trước		-	11.536.430.245
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	-	11.536.430.245
Phải trả khác		3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	3.000.000.000	3.000.000.000

7.2 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 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán INPACT.

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023
Chủ tịch HĐQT



Cao Tùng Lâm