

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

Hà Nội, tháng 8 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

2 - 3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ

5 - 6

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ

7

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ

8

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

9 - 39

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét.

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 Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên
Ông Trần Huy Tường	Thành viên
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 17/6/2025)
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Đặng Trọng Đức	Tổng Giám đốc
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ để Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Lãnh đạo,

T.Ư. Chủ tịch HĐQT



Đặng Trọng Đức

Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 14a/2025/UQ-PH ngày 25/4/2025)

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 411/2025/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính 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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo Công ty

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.454.512.630.872	2.493.078.194.181
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	24.613.102.092	226.226.059.734
1. Tiền	111		4.613.102.092	226.226.059.734
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.384.131.665	1.999.121.501
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	10.384.131.665	1.999.121.501
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.672.340.036.353	1.676.960.429.033
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.093.830.053.191	1.203.761.324.739
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	482.270.581.634	345.163.224.225
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	103.119.924.222	134.916.402.763
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.880.522.694)	(6.880.522.694)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	735.918.369.611	586.387.636.131
1. Hàng tồn kho	141		735.918.369.611	586.387.636.131
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.256.991.151	1.504.947.782
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	863.215.341	1.280.981.614
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.371.578.618	221.211.168
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	4.022.197.192	2.755.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		523.172.256.574	506.984.096.736
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	560.700.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	-	560.700.000
II. Tài sản cố định	220		66.303.484.454	68.599.922.738
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	66.101.393.293	65.585.817.024
- Nguyên giá	222		127.524.690.298	121.666.417.662
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.423.297.005)	(56.080.600.638)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	-	2.743.186.599
- Nguyên giá	225		-	3.398.181.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(654.995.219)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	202.091.161	270.919.115
- Nguyên giá	228		1.308.965.600	1.308.965.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.106.874.439)	(1.038.046.485)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	88.089.678.448	67.012.734.338
1. Nguyên giá	231		99.298.669.737	77.144.485.883
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.208.991.289)	(10.131.751.545)
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	5.13	1.457.789.091	1.457.789.091
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		363.463.943.000	363.523.943.000
1. Đầu tư vào Công ty con	251	5.14	122.700.000.000	122.760.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	205.439.073.000	205.439.073.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	24.642.000	24.642.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	35.300.228.000	35.300.228.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.857.361.581	5.829.007.569
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	3.857.361.581	5.829.007.569
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.977.684.887.446	3.000.062.290.917

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.352.272.973.816	2.380.208.621.825
I. Nợ ngắn hạn	310		2.347.902.892.099	2.374.618.540.108
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	595.419.565.799	707.690.450.337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	455.076.970.898	334.110.339.807
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	1.858.486.093	5.101.491.392
4. Phải trả người lao động	314		6.676.304.781	10.843.490.807
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.432.025.476	2.758.872.250
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	33.824.501.646	27.555.030.983
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.252.772.589.606	1.284.473.200.928
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		111.075.109	288.170.913
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		731.372.691	1.797.492.691
II. Nợ dài hạn	330		4.370.081.717	5.590.081.717
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	4.370.081.717	5.590.081.717
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		625.411.913.630	619.853.669.092
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	625.411.913.630	619.853.669.092
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		12.971.000.000	12.971.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.053.797.316	32.495.552.778
LNST chưa phân phối lũy kế				
- đến cuối kỳ trước	421a		32.495.552.778	29.728.124.542
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.558.244.538	2.767.428.236
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.977.684.887.446	3.000.062.290.917

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

T.UQ Chủ tịch HĐQT
Tổng giám đốc



Đặng Trọng Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	526.677.061.089	612.351.112.172
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		526.677.061.089	612.351.112.172
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	477.332.346.536	562.734.479.013
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		49.344.714.553	49.616.633.159
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.739.603.476	3.249.474.306
7. Chi phí tài chính	22	6.4	16.675.945.480	25.606.905.013
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.144.149.267	25.088.963.541
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	27.687.418.473	25.555.670.645
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		8.720.954.076	1.703.531.807
11. Thu nhập khác	31	6.6	903.330.992	424.105.595
12. Chi phí khác	32	6.6	2.541.107.031	352.201.769
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(1.637.776.039)	71.903.826
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		7.083.178.037	1.775.435.633
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.525.178.925	463.548.203
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		5.557.999.112	1.311.887.430

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

T.UQ Chủ tịch HĐQT

Tổng giám đốc



Đặng Trọng Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.083.178.037	1.775.435.633
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		5.833.768.846	4.932.626.747
- Các khoản dự phòng	03		(177.095.804)	(242.057.273)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.679.942.476)	(3.249.474.306)
- Chi phí lãi vay	06		16.144.149.267	25.088.963.541
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.204.057.870	28.305.494.342
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.567.652.835)	157.229.249.668
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(149.530.733.480)	(87.262.892.220)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		7.669.043.824	(201.954.727.726)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.389.412.261	(7.719.519.644)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(16.144.149.267)	(25.088.963.541)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.961.249.457)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.066.120.000)	(207.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(136.007.391.084)	(136.698.709.121)
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		(24.614.274.672)	(455.750.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.250.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	70.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.217.073.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		339.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		183.774.611	2.010.212.730
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(32.680.161.061)	70.337.389.730
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		732.040.327.274	841.246.865.074
4. Tiền chi trả nợ gốc vay			(764.683.138.694)	(863.944.907.251)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(277.799.902)	(790.772.754)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.794.175)	(13.314.440)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(32.925.405.497)	(23.502.129.371)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(201.612.957.642)	(89.863.448.762)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	226.226.059.734	151.883.991.678
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	24.613.102.092	62.020.542.916

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập/Kế toán trưởng

TUQ Chủ tịch HĐQT

Tổng giám đốc



Ngô Thị Minh Nguyệt



Đặng Trọng Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2025 là 411 người (tại ngày 31/12/2024 là 422 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;*
- Chưng, 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;*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

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

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 30/6/2025, 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 Cổ phần Phú Lâm	Lâm Đồng	Sản xuất thủy điện	73,75%	73,75%
Các Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An phú Hưng	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	46,00%	46,00%
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Nghệ An	Đầu tư kinh doanh bất động sản	32,44%	32,44%
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Thái Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	30%	30%
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	Đồng Nai	Đầu tư kinh doanh bất động sản	47,00%	47,00%

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 giữa niên độ

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 giữa niên độ là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính giữa niên độ của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ tuân thủ theo 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 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 giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 kỳ 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 tổng hợp giữa niên độ 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 với 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 03 đến 05 năm.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

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

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

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

	Số năm
Máy móc, thiết bị	08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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:

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

20 - 50

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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.

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 kỳ.

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 tổng hợp 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.

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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác*****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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

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 kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	495.130.686	769.474.405
Tiền gửi ngân hàng	4.117.971.406	225.456.585.329
Các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng	20.000.000.000	-
Tổng	24.613.102.092	226.226.059.734

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	10.384.131.665	10.384.131.665	1.999.121.501	1.999.121.501
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng (*)	10.384.131.665	10.384.131.665	1.999.121.501	1.999.121.501
Dài hạn	35.300.228.000	35.300.228.000	35.300.228.000	35.300.228.000
- Trái phiếu (**)	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	300.228.000	300.228.000	300.228.000	300.228.000
Tổng	45.684.359.665	45.684.359.665	37.299.349.501	37.299.349.501

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

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	62.952.837.677	81.844.687.214
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	4.585.977.389	29.547.649.207
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	42.913.582.149	42.913.582.149
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	23.178.311.965	48.517.311.965
Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark	52.120.072.670	51.940.271.870
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên	200.985.297.271	200.985.297.271
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	22.643.179.417	22.643.179.417
Công ty Cổ phần Phú Lâm	26.002.236.904	26.002.236.904
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	63.161.563.011	88.281.168.005
Công ty Cổ phần Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	41.421.274.937	41.421.274.937
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	18.464.231.019	31.556.920.787
Công ty Cổ phần HBI	2.125.997.461	2.125.997.461
Các đối tượng khác	533.275.491.321	535.981.747.552
Tổng	1.093.830.053.191	1.203.761.324.739

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

89.963.384.504

97.495.457.707

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tổng hợp Việt Hà	12.446.765.226	-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Đại Phát	29.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kết cấu thép ATAD Đồng Nai	13.624.430.552	-
Công ty TNHH The Forest City	22.564.863.282	-
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	7.433.251.749	5.281.970.081
Công ty Cổ phần Phát triển Tài Nguyên Đông Dương	50.800.000.000	50.800.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	11.225.321.434	-
Công ty Cổ phần cửa nhôm 3GDOOR Việt Nam	18.626.367.099	11.544.642.516
Các đối tượng khác	316.549.582.292	277.536.611.628
Tổng	482.270.581.634	345.163.224.225

Trong đó:

Trả trước cho người bán là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

9.937.762.129**7.549.499.770**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.5 Phải thu khác

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	103.119.924.222	-	134.916.402.763	-
- Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	29.566.287.142	-	42.566.287.142	-
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	31.031.029.434	-	29.284.575.408	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	6.834.551.208	-	6.834.551.208	-
- Các khoản phải thu khác	8.050.273.960	-	11.851.325.181	-
- Ký cược, ký quỹ	9.385.200	-	9.385.200	-
- Tạm ứng	27.628.397.278	-	44.370.278.624	-
Dài hạn	-	-	560.700.000	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	560.700.000	-
Tổng	103.119.924.222	-	135.477.102.763	-

Trong đó:

Phải thu khác các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

39.202.864.637 - 37.456.410.611 -



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu

Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.6 Nợ xấu

	30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (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 Khôi	257.898.800	(257.898.800)	-	257.898.800	(257.898.800)	-
Công ty CP Đầu tư xây lắp dầu khí IMICO	16.553.981.140	(500.000.000)	16.053.981.140	16.553.981.140	(500.000.000)	16.053.981.140
Ban Quản lý Các dự án từ nguồn vốn Ngân sách - Sở KH và CN Hà Nội	414.116.000	(204.973.779)	209.142.221	414.116.000	(204.973.779)	209.142.221
Công ty Cổ phần Xi măng Mai Sơn	1.465.333.325	(174.194.643)	1.291.138.682	1.465.333.325	(174.194.643)	1.291.138.682
Các đối tượng khác	3.231.454.497	(1.726.518.686)	1.504.935.811	3.231.454.497	(1.726.518.686)	1.504.935.811
Tổng	26.967.357.908	(6.880.522.694)	20.086.835.214	26.967.357.908	(6.880.522.694)	20.086.835.214

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu

Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.7 Hàng tồn kho

Nguyên liệu, vật liệu

Công cụ, dụng cụ

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)

Hàng hóa

Tổng

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	216.760.000	-
Công cụ, dụng cụ	179.250.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	735.147.277.612	-	585.579.034.132	-
Hàng hóa	591.841.999	-	591.841.999	-
Tổng	735.918.369.611	-	586.387.636.131	-

Trong đó:

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

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (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	46.194.651.124	46.194.651.124	45.380.047.443	45.380.047.443
Hỗn hợp cao tầng (21 tầng) Flamingo Linh Trường	34.115.324.069	34.115.324.069	29.790.693.668	29.790.693.668
Khu căn hộ Thủy Tiên (TRT05-TRT06)- Ecopark	26.797.053.970	26.797.053.970	26.751.719.340	26.751.719.340
Dự án trung tâm điều hành của VICEM	40.925.599.466	40.925.599.466	40.879.018.623	40.879.018.623
Dự án Imperial Oasis Quy Nhơn	64.245.338.578	64.245.338.578	56.036.849.398	56.036.849.398
Công trình nhà ga hành khách thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành Giai đoạn 1	53.083.802.347	53.083.802.347	17.565.221.482	17.565.221.482
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl – Giai đoạn 2	49.088.451.789	49.088.451.789	52.897.585.151	52.897.585.151
Biệt thự Meyhomes Phú Quốc (143 căn) - HĐ 16	-	-	110.372.367	110.372.367
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City	90.358.004.928	90.358.004.928	82.922.588.355	82.922.588.355
Các dự án khác	330.339.051.341	330.339.051.341	233.244.938.305	233.244.938.305
Tổng	735.147.277.612	735.147.277.612	585.579.034.132	585.579.034.132

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.8 Chi phí trả trước

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	863.215.341	1.280.981.614
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	105.033.150	207.830.096
Chi phí bảo hiểm	-	98.428.167
Chi phí khác	758.182.191	974.723.351
Dài hạn	3.857.361.581	5.829.007.569
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	3.857.361.581	5.770.393.240
Chi phí khác	-	58.614.329
Tổng	4.720.576.922	7.109.989.183

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	28.461.674.007	65.986.787.249	26.751.464.588	466.491.818	121.666.417.662
Tăng trong kỳ	-	3.403.883.545	2.454.389.091	-	5.858.272.636
Mua trong kỳ	-	-	2.454.389.091	-	2.454.389.091
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	3.403.883.545	-	-	3.403.883.545
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	28.461.674.007	69.390.670.794	29.205.853.679	466.491.818	127.524.690.298
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	14.723.363.617	30.389.883.886	10.650.862.474	316.490.661	56.080.600.638
Tăng trong kỳ	1.062.785.894	3.220.841.906	1.023.832.226	35.236.341	5.342.696.367
Khấu hao trong kỳ	1.062.785.894	2.514.956.305	1.023.832.226	35.236.341	4.636.810.766
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	705.885.601	-	-	705.885.601
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	15.786.149.511	33.610.725.792	11.674.694.700	351.727.002	61.423.297.005
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	13.738.310.390	35.596.903.363	16.100.602.114	150.001.157	65.585.817.024
Tại 30/6/2025	12.675.524.496	35.779.945.002	17.531.158.979	114.764.816	66.101.393.293

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 7.843.546.344 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 7.556.546.344 đồng).

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 51.977.115.059 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 53.247.275.652 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	3.398.181.818	3.398.181.818
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	3.398.181.818	3.398.181.818
Mua lại tài sản thuê tài chính	3.398.181.818	3.398.181.818
Số dư tại 30/6/2025	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	654.995.219	654.995.219
Tăng trong kỳ	50.890.382	50.890.382
Khấu hao trong kỳ	50.890.382	50.890.382
Giảm trong kỳ	705.885.601	705.885.601
Mua lại tài sản thuê tài chính	705.885.601	705.885.601
Số dư tại 30/6/2025	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	2.743.186.599	2.743.186.599
Tại 30/6/2025	-	-

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	1.308.965.600	1.308.965.600
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2025	1.308.965.600	1.308.965.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	1.038.046.485	1.038.046.485
Tăng trong kỳ	68.827.954	68.827.954
Khấu hao trong kỳ	68.827.954	68.827.954
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2025	1.106.874.439	1.106.874.439
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	270.919.115	270.919.115
Tại 30/6/2025	202.091.161	202.091.161

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	77.144.485.883	22.154.183.854	-	99.298.669.737
- Nhà và quyền sử dụng đất	77.144.485.883	22.154.183.854	-	99.298.669.737
Giá trị hao mòn lũy kế	10.131.751.545	1.077.239.744	-	11.208.991.289
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.131.751.545	1.077.239.744	-	11.208.991.289
Giá trị còn lại	67.012.734.338	21.076.944.110	-	88.089.678.448
- Nhà và quyền sử dụng đất	67.012.734.338	21.076.944.110	-	88.089.678.448

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 65.935.494.594 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 67.012.734.339 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 giữa niên độ. Tại thời điểm 27/06/2025, Công ty có thực hiện thuê đơn vị có Chức năng thẩm định giá để xác định giá trị hợp lý của các Bất động sản Công ty là chủ sở hữu (Giá trị bất động sản theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CR 025463, CN 566356, CP 777449, CP 555914, CN 868908, DC 402746, DC 402745, DC 402744, DC 402743, DC 402742 và CR 555422) với giá trị là 367.454.447.377 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 043/2025/342-CT ngày 27/06/2025 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.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2025 VND	01/01/2025 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	1.457.789.091	1.457.789.091

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	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%	122.700.000.000	-	-	122.760.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	70,00%	70,00%	3.500.000.000	-	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư PHK (**)			-	-	-	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Phú Lâm	73,75%	73,75%	99.200.000.000	-	-	60.000.000
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng	46,00%	46,00%	205.439.073.000	-	-	205.439.073.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	32,44%	32,44%	82.800.000.000	-	-	82.800.000.000
Công ty Cổ phần Machino An Phú	30,00%	30,00%	82.722.000.000	-	-	82.722.000.000
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	47,00%	47,00%	38.700.000.000	-	-	38.700.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			1.217.073.000	-	-	1.217.073.000
			24.642.000	-	-	24.642.000
Tổng			328.163.715.000	(*)	-	328.223.715.000 (*)

(*) 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 kỳ, Công ty TNHH Đầu tư PHK giải thể theo Thông báo số 171/25 ngày 06/01/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại.

(***) 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 7.1 - Giao dịch các bên liên quan của Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.15 Phải trả người bán

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	595.419.565.799	595.419.565.799	707.690.450.337	707.690.450.337
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phục Hưng 7.	62.765.385.562	62.765.385.562	89.268.365.146	89.268.365.146
Công ty TNHH T.A.T	27.256.667.259	27.256.667.259	19.527.361.718	19.527.361.718
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	6.260.153.526	6.260.153.526	4.671.154.361	4.671.154.361
Công ty Cổ phần Fountech	9.265.073.171	9.265.073.171	9.265.073.171	9.265.073.171
Công ty cổ phần xây dựng thương mại SW Nam Phong	13.170.015.016	13.170.015.016	21.262.509.016	21.262.509.016
Công ty TNHH MTV Xây lắp và Kết cấu thép Đông Anh	11.323.246.372	11.323.246.372	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Lâm Hoàng Anh	1.020.160.846	1.020.160.846	3.275.410.540	3.275.410.540
Công ty TNHH Văn Lang	67.635.328.877	67.635.328.877	62.306.591.471	62.306.591.471
Công ty TNHH thương mại Tuyết Dương	20.482.181.077	20.482.181.077	20.453.458.077	20.453.458.077
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	3.608.626.145	3.608.626.145	3.608.626.145	3.608.626.145
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	7.214.455.579	7.214.455.579	8.901.255.442	8.901.255.442
Phải trả các đối tượng khác	365.418.272.369	365.418.272.369	465.150.645.250	465.150.645.250
Tổng	595.419.565.799	595.419.565.799	707.690.450.337	707.690.450.337

Trong đó:
Phải trả người bán là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

1.485.948.950 1.485.948.950 8.734.714.235 8.734.714.235

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGSTầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.16 Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phụng Hoàng Xanh A&A	34.414.211.858	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn bất động sản Thịnh Phát	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Hà Thành	-	480.650.867
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	74.797.415.791	2.468.855.066
Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên nước Quốc gia	14.588.859.774	17.164.359.760
Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn	103.559.569.388	63.105.278.434
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng Thành phố Hà Nội	100.955.965.000	120.315.600.000
Công ty Cổ phần tập đoàn MIK Group Việt Nam	15.498.916.652	55.000.000.000
Các đối tượng khác	81.262.032.435	75.575.595.680
Tổng	455.076.970.898	334.110.339.807

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
Phải nộp	5.101.491.392	2.658.427.425	5.901.432.724	1.858.486.093
Thuế giá trị gia tăng	1.396.594.136	(16.620.026)	1.379.974.110	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	28.871.560	28.871.560	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.876.024.058	1.525.178.925	2.961.249.457	1.439.953.526
Thuế thu nhập cá nhân	828.873.198	1.115.946.966	1.526.287.597	418.532.567
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.050.000	5.050.000	-
Phải thu	2.755.000	-	4.019.442.192	4.022.197.192
Thuế giá trị gia tăng	2.755.000	-	4.019.442.192	4.022.197.192

5.18 Phải trả khác

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	33.824.501.646	27.555.030.983
Kinh phí công đoàn	1.170.475.759	783.825.115
Bảo hiểm xã hội	674.539.447	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.979.486.440	26.771.205.868
Cổ tức phải trả	686.601.810	691.395.985
Các khoản phải trả khác	31.292.884.630	26.079.809.883
Tổng	33.824.501.646	27.555.030.983

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (1)	1.249.797.589.606	1.249.797.589.606	732.040.327.274	753.869.960.589	1.271.627.222.921	1.271.627.222.921
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	-	-	9.593.178.105	9.593.178.105	9.593.178.105
Vay cá nhân	288.800.000	288.800.000	-	-	288.800.000	288.800.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	1.746.200.000	1.746.200.000	750.000.000	750.000.000	1.746.200.000	1.746.200.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	940.000.000	940.000.000	470.000.000	470.000.000	940.000.000	940.000.000
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC	-	-	-	277.799.902	277.799.902	277.799.902
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	2.020.081.717	2.020.081.717	-	750.000.000	2.770.081.717	2.770.081.717
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	2.350.000.000	2.350.000.000	-	470.000.000	2.820.000.000	2.820.000.000
Tổng	1.257.142.671.323	1.257.142.671.323	733.260.327.274	766.180.938.596	1.290.063.282.645	1.290.063.282.645

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024	
Thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán		Tổng khoản thanh toán	
		Trả nợ gốc	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Trả tiền lãi thuê
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC	279.448.501	277.799.902	1.648.599	828.298.174	37.525.420
Tổng	279.448.501	277.799.902	1.648.599	828.298.174	37.525.420
					790.772.754
					790.772.754

(1) Khoản vay ngắn 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 hạn mức số 01/2024/36032/HĐTD ký ngày 10/09/2024 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 2.135.000.000.000 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 01/2023/3602/HĐTD ngày 04/10/2023 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 15/09/2025. 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.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/36032/HĐTD ký ngày 10/09/2024 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 564.000.000.000 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 02/2023/3602/HĐTD ngày 18/12/2023 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 15/09/2025. 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 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô theo HĐ: 01/2022/36032/TH/HĐTD ngày 29/09/2022. Hạn mức cấp tín dụng với tổng số tiền tối đa là 8.731.000.000 VND. Mục đích: Đầu tư tài sản cố định gián tiếp là gián giáo Ringlock Standard và Ringlock Ledger mới 100% xuất xứ Trung Quốc. Lãi suất: Quy định trên hợp đồng cụ thể. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/Ký quỹ (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước, cùng ngày sau ngày ký hợp đồng này.

(3): Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam: số 10/2023-HĐCVTL/NHCT260-PHC ngày 22/11/2023 với số tiền vay trên hợp đồng: 4.700.000.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân: 9%/năm. Gốc vay trả 03 tháng/lần, ngày trả nợ gốc đầu tiên 25/02/2024. Lãi vay trả vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay: đầu tư 03 xe ô tô. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản Nợ đầu tiên. Biện pháp bảo đảm: tài sản hình thành từ vốn vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.20 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	506.819.270.000	67.567.846.314	13.000.000.000	58.069.088.042	645.456.204.356
Lãi trong năm trước	-	-	-	2.767.428.236	2.767.428.236
Chia cổ tức	-	-	-	(25.340.963.500)	(25.340.963.500)
Chi quỹ đầu tư phát triển	-	-	(29.000.000)	-	(29.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2024	506.819.270.000	67.567.846.314	12.971.000.000	32.495.552.778	619.853.669.092
Số dư tại 01/01/2025	506.819.270.000	67.567.846.314	12.971.000.000	32.495.552.778	619.853.669.092
Lãi trong kỳ này	-	-	-	5.557.999.112	5.557.999.112
Lỗ của Chi nhánh thu lại	-	-	-	245.426	245.426
Số dư tại 30/6/2025	506.819.270.000	67.567.846.314	12.971.000.000	38.053.797.316	625.411.913.630

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông 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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	506.819.270.000	506.819.270.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	506.819.270.000	506.819.270.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	25.340.963.500

d. Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	518.320.973.390	583.665.456.050
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	-	10.881.106.440
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	8.356.087.699	17.804.549.682
Tổng	526.677.061.089	612.351.112.172

Trong đó:

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

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

2.042.078.569

3.628.357.084

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	472.952.617.382	547.091.289.308
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	-	10.860.051.370
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.379.729.154	4.783.138.335
Tổng	477.332.346.536	562.734.479.013

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.709.740.462	2.340.448.490
Lãi trái phiếu	1.029.863.014	908.506.816
Lãi chậm thanh toán	-	519.000
Tổng	3.739.603.476	3.249.474.306

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền vay	16.144.149.267	25.088.963.541
Lỗ hoạt động đầu tư	59.661.000	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	472.135.213	517.941.472
Tổng	16.675.945.480	25.606.905.013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27.687.418.473	25.555.670.645
Chi phí nhân viên quản lý	17.790.401.601	14.578.300.473
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.018.641.783	101.898.148
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.104.082.427	3.238.531.261
Thuế phí và lệ phí	5.050.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.491.065.759	1.036.810.209
Chi phí bằng tiền khác	4.278.176.903	6.595.130.554
Tổng	27.687.418.473	25.555.670.645

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản	-	338.719.651
Phí sử dụng thương hiệu	-	-
Giá trị thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn dự án Đại Từ	462.962.963	-
- Thái Nguyên		
Thu nhập khác	440.368.029	85.385.944
Tổng	903.330.992	424.105.595
Chi phí khác		
Chi phí Lập hồ sơ thiết kế phục vụ giai đoạn đấu thầu cho dự án Đầu tư xây dựng công trình TMDV kết hợp nhà ở tại Hải Phòng	300.000.000	-
Bảo hành các công trình	2.115.196.045	308.886.196
Chi phí khác	125.910.986	43.315.573
Tổng	2.541.107.031	352.201.769
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(1.637.776.039)	71.903.826
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập khác với các bên liên quan	23.944.445	35.759.259

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.083.178.037	1.775.435.633
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	542.716.586	542.305.380
Chi phí không được trừ	2.716.586	2.305.380
Lương thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	540.000.000	540.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Cổ tức nhận được	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	7.625.894.623	2.317.741.013
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (1)	1.525.178.925	463.548.203
Thuế TNDN điều chỉnh các năm trước (2)	-	-
Tổng (3) = (1)+(2)	1.525.178.925	463.548.203

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	159.842.273.664	222.478.334.932
Chi phí nhân công	44.296.071.382	36.620.150.885
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.833.768.846	4.932.626.747
Chi phí dịch vụ mua ngoài	390.341.230.322	329.245.075.570
Chi phí khác bằng tiền	63.055.898.713	57.086.554.322
Tổng	663.369.242.927	650.362.742.456

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

Tại ngày 30/6/2025, 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 Cổ phần Phú Lâm	Công ty con
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
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**Trong kỳ, 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	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	1.861.786.105	1.421.734.405
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương	2.043.764.146	2.079.798.917

Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	108.000.000	108.000.000
Ông Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT	108.000.000	108.000.000
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT	108.000.000	108.000.000
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT	108.000.000	108.000.000
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 17/6/2025)	108.000.000	108.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên HĐQT	108.000.000	108.000.000

Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Ông Nguyễn Như Phi	Trưởng BKS	108.000.000	108.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Ông Cao Xuân Dũng	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	518.557.407	485.734.405
Ông Đặng Trọng Đức	Tổng Giám đốc	407.228.698	313.071.948
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	407.228.698	376.411.870
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng giám đốc	292.125.290	287.034.746
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng giám đốc	292.125.290	286.308.921
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng giám đốc	292.125.290	286.170.071
Ông Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	292.125.290	243.903.940
Bà Tô Thị Hồng Diệp	Người phụ trách quản trị Công ty	169.242.201	-
Bà Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	298.792.087	286.897.421

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Bán hàng			2.042.078.569	3.628.357.084
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Cho thuê thiết bị, văn phòng	1.835.745.786	3.390.090.434
		Dịch vụ khác	16.333.332	17.046.297
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Dịch vụ khác	23.944.445	35.759.259
		Cho thuê văn phòng	162.166.117	177.683.317
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	Cho thuê văn phòng, dịch vụ	3.888.889	7.777.777
Mua hàng			27.160.779.523	66.127.711.840
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Xây lắp, Thuê thiết bị	13.270.838.068	31.117.008.155
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Xây lắp	13.889.941.455	35.010.703.685

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		89.963.384.504	97.495.457.707
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	2.899.570.294	4.802.037.614
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	59.884.147.283	59.884.147.283
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	1.177.430.023	6.807.035.906
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	26.002.236.904	26.002.236.904
Trả trước cho người bán		9.937.762.129	7.549.499.770
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	9.937.762.129	7.549.499.770
Phải thu khác		39.202.864.637	37.456.410.611
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	6.834.551.208	6.834.551.208
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	31.031.029.434	29.284.575.408
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	1.337.283.995	1.337.283.995
Phải trả người bán		1.485.948.950	8.734.714.235
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	1.485.948.950	8.734.714.235
Doanh thu chưa thực hiện		1.349.398.776	2.676.796.485
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	1.349.398.776	2.676.796.485

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

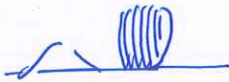
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

T.UQ Chủ tịch HĐQT

Tổng giám đốc



Đặng Trọng Đức

