

**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 31/12/2025**

**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

**MỤC LỤC**

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

## **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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

#### **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 (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 16 ngày 24/8/2025 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 16 ngày 24/8/2025 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 năm 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 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 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
Ông Lương Thanh Thái	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2026)

# 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 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 31/12/2025 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 tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2025 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các 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 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 cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Lãnh đạo,



**Đặng Trọng Đức**

**Tổng Giám đốc**

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Số: 170 /2026/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 23 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, 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 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 31/12/2025 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 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: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 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 23 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiến  
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

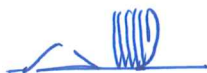
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>2.988.846.836.404</b>	<b>2.493.078.194.181</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>199.908.551.089</b>	<b>226.226.059.734</b>
1. Tiền	111		199.908.551.089	226.226.059.734
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>48.376.378.363</b>	<b>1.999.121.501</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	48.376.378.363	1.999.121.501
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.907.731.647.745</b>	<b>1.676.960.429.033</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.129.531.761.217	1.203.761.324.739
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	650.276.728.841	345.163.224.225
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	135.312.822.602	134.916.402.763
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(7.389.664.915)	(6.880.522.694)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>812.087.733.044</b>	<b>586.387.636.131</b>
1. Hàng tồn kho	141		812.087.733.044	586.387.636.131
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20.742.526.163</b>	<b>1.504.947.782</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.919.132.193	1.280.981.614
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.282.852.727	221.211.168
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	7.540.541.243	2.755.000
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>498.330.374.940</b>	<b>506.984.096.736</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>560.700.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	-	560.700.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>60.884.330.102</b>	<b>68.599.922.738</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	60.391.450.866	65.585.817.024
- Nguyên giá	222		101.284.095.356	121.666.417.662
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.892.644.490)	(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	492.879.236	270.919.115
- Nguyên giá	228		1.671.965.600	1.308.965.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.179.086.364)	(1.038.046.485)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>98.160.044.700</b>	<b>67.012.734.338</b>
1. Nguyên giá	231		110.474.269.737	77.144.485.883
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.314.225.037)	(10.131.751.545)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>1.457.789.091</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	-	1.457.789.091
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>334.343.943.000</b>	<b>363.523.943.000</b>
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	211.319.073.000	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	300.228.000	35.300.228.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.942.057.138</b>	<b>5.829.007.569</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	4.942.057.138	5.829.007.569
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>3.487.177.211.344</b>	<b>3.000.062.290.917</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>2.846.566.075.091</b>	<b>2.380.208.621.825</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.843.415.993.374</b>	<b>2.374.618.540.108</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	691.700.201.628	707.690.450.337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	818.008.978.662	334.110.339.807
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	3.932.112.520	5.101.491.392
4. Phải trả người lao động	314		16.273.987.156	10.843.490.807
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.758.872.250
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	9.576.783.928	27.555.030.983
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.304.661.314.971	1.284.473.200.928
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		84.441.818	288.170.913
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(821.827.309)	1.797.492.691
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.150.081.717</b>	<b>5.590.081.717</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	3.150.081.717	5.590.081.717
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410)	<b>400</b>		<b>640.611.136.253</b>	<b>619.853.669.092</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>640.611.136.253</b>	<b>619.853.669.092</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		506.819.270.000	506.819.270.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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		53.253.019.939	32.495.552.778
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		32.496.312.325	29.728.124.542
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		20.756.707.614	2.767.428.236
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>3.487.177.211.344</b>	<b>3.000.062.290.917</b>

Người lập/Kế toán trưởng



**Ngô Thị Minh Nguyệt**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

**T.UQ Chủ tịch HĐQT**  
**Tổng Giám đốc**

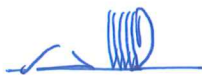


**Đặng Trọng Đức**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.483.332.269.417	1.504.504.654.732
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.483.332.269.417	1.504.504.654.732
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.394.067.255.892	1.441.112.893.059
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>89.265.013.525</b>	<b>63.391.761.673</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	39.498.431.366	40.816.001.119
7. Chi phí tài chính	22	6.4	45.902.240.535	34.038.853.348
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		43.425.968.855	31.671.717.396
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	62.590.147.320	55.648.671.042
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>20.271.057.036</b>	<b>14.520.238.402</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	9.110.304.769	1.924.715.224
12. Chi phí khác	32	6.6	3.300.784.070	3.673.784.333
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>5.809.520.699</b>	<b>(1.749.069.109)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>26.080.577.735</b>	<b>12.771.169.293</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	5.324.115.547	10.003.741.057
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>20.756.462.188</b>	<b>2.767.428.236</b>

Người lập/Kế toán trưởng



**Ngô Thị Minh Nguyệt**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

**T.UQ Chủ tịch HĐQT**  
**Tổng Giám đốc**



**Đặng Trọng Đức**

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.080.577.735	12.771.169.293
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		11.929.711.927	12.089.175.175
- Các khoản dự phòng	03		305.413.126	134.176.681
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(43.695.478.394)	(41.582.176.598)
- Chi phí lãi vay	06		43.425.968.855	31.671.717.396
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.046.193.249	15.084.061.947
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(210.138.098.171)	12.046.111.566
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(225.700.096.913)	1.741.010.743
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		451.874.316.403	83.510.227.244
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.706.588.943	(4.557.447.983)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(43.425.968.855)	(31.671.717.396)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.761.249.457)	(6.911.642.698)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.619.320.000)	(809.344.669)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>3.982.365.199</b>	<b>68.431.258.754</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(36.902.868.640)	(23.617.088.017)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.798.147.015	927.282.388
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(46.242.246.698)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.000.000.000	70.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.880.000.000)	(30.017.073.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		183.774.611	4.252.588.740
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(48.043.193.712)</b>	<b>21.545.710.111</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.585.174.215.712	1.550.023.320.159
4. Tiền chi trả nợ gốc vay			(1.567.148.301.767)	(1.538.819.978.715)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(277.799.902)	(1.581.545.508)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.794.175)	(25.256.696.745)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>17.743.319.868</b>	<b>(15.634.900.809)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(26.317.508.645)</b>	<b>74.342.068.056</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5.1</b>	<b>226.226.059.734</b>	<b>151.883.991.678</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>199.908.551.089</b>	<b>226.226.059.734</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt



T.U.Q Chủ tịch HĐQT  
Tổng Giám đốc

Đặng Trọng Đức

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 16 ngày 24/8/2025 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 16 ngày 24/8/2025 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 31/12/2025 là 478 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 năm 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 31/12/2025, 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
<b>Các Công ty con</b>				
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và khai thác thiết bị xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và thi công cơ điện	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Lâm Đồng	Sản xuất thủy điện	73,75%	73,75%
<b>Các Công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An phú Hưng	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	46,00%	46,00%
Công ty 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	Hung Yên	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**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**2. KỶ 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.

**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 31/12/2025.

**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 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 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính tổng hợp cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 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 kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 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 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 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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:

	<u>Số năm</u>
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

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:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	08

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 cửa 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

***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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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**

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.562.773.477	769.474.405
Tiền gửi ngân hàng	198.345.777.612	225.456.585.329
<b>Tổng</b>	<b>199.908.551.089</b>	<b>226.226.059.734</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>48.376.378.363</b>	<b>48.376.378.363</b>	<b>1.999.121.501</b>	<b>1.999.121.501</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng (*)	48.376.378.363	48.376.378.363	1.999.121.501	1.999.121.501
<b>Dài hạn</b>	<b>300.228.000</b>	<b>300.228.000</b>	<b>35.300.228.000</b>	<b>35.300.228.000</b>
- Trái phiếu	-	-	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
<b>Tổng</b>	<b>48.676.606.363</b>	<b>48.676.606.363</b>	<b>37.299.349.501</b>	<b>37.299.349.501</b>

(\*): 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.

**5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	56.773.159.180	81.844.687.214
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	3.105.141.480	29.547.649.207
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	35.898.638.018	42.913.582.149
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	20.178.311.965	48.517.311.965
Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark	19.454.593.598	51.940.271.870
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên	250.416.315.878	200.985.297.271
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	24.877.679.417	22.643.179.417
Công ty Cổ phần Phú Lâm	23.003.979.036	26.002.236.904
Công ty cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	62.425.650.423	88.281.168.005
Công ty cổ phần bất động sản tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	26.421.274.937	41.421.274.937
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	-	31.556.920.787
Công ty Cổ phần HBI	6.107.925.240	2.125.997.461
Các đối tượng khác	600.869.092.045	535.981.747.552
<b>Tổng</b>	<b>1.129.531.761.217</b>	<b>1.203.761.324.739</b>

Trong đó:

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

**83.502.085.748**

**97.495.457.707**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TVS	26.901.065.203	-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Đại Phát	20.768.299.058	-
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	28.729.095.720	7.549.499.770
Công ty TNHH The Forest City	22.564.863.282	-
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	-	5.281.970.081
Công ty Cổ phần Phát triển Tài Nguyên Đông Dương	50.800.000.000	50.800.000.000
Liên danh Công ty TNHH TV&XD số 10 - Công ty TNHH PHANCOM	98.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh TH	47.550.000.000	-
Công ty Cổ phần cửa nhôm 3GDOOR Việt Nam	20.066.940.257	11.544.642.516
Các đối tượng khác	334.896.465.321	269.987.111.858
<b>Tổng</b>	<b>650.276.728.841</b>	<b>345.163.224.225</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	<i>28.729.095.720</i>	<i>7.549.499.770</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>135.312.822.602</b>	-	<b>134.916.402.763</b>	-
- Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	29.566.287.142	-	42.566.287.142	-
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	32.609.289.510	-	29.284.575.408	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	14.834.551.208	-	6.834.551.208	-
- Các khoản phải thu khác	16.533.895.217	-	11.851.325.181	-
- Ký cược, ký quỹ	9.385.200	-	9.385.200	-
- Tạm ứng	41.759.414.325	-	44.370.278.624	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	<b>560.700.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	560.700.000	-
<b>Tổng</b>	<b>135.312.822.602</b>	-	<b>135.477.102.763</b>	-

Trong đó:  
**Phải thu khác các bên liên quan**  
 (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

50.281.124.713

37.456.410.611

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (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 Dầu tư xây lắp dầu khí IMICO	14.553.981.140	(800.000.000)	16.553.981.140	(500.000.000)
Ban Quản lý Các dự án từ nguồn vốn Ngân sách - Sở KH và CN Hà Nội	414.116.000	(414.116.000)	414.116.000	(204.973.779)
Công ty Cổ phần Xi măng Mai Sơn	1.465.333.325	(174.194.643)	1.465.333.325	(174.194.643)
Các đối tượng khác	3.231.454.497	(1.726.518.686)	3.231.454.497	(1.726.518.686)
<b>Tổng</b>	<b>24.967.357.908</b>	<b>(7.389.664.915)</b>	<b>26.967.357.908</b>	<b>(6.880.522.694)</b>
		<b>17.577.692.993</b>		<b>20.086.835.214</b>

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	216.760.000	-
Công cụ, dụng cụ	108.690.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	811.387.201.045	-	585.579.034.132	-
Hàng hóa	591.841.999	-	591.841.999	-
<b>Tổng</b>	<b>812.087.733.044</b>	<b>-</b>	<b>586.387.636.131</b>	<b>-</b>

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

**Trong đó:**

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

	31/12/2025 (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	48.477.846.551	48.477.846.551	45.380.047.443	45.380.047.443
Hỗn hợp cao tầng (21 tầng) Flamingo Linh Trường	-	-	29.790.693.668	29.790.693.668
Khu căn hộ Thủy Tiên (TRT05-TRT06)- Ecopark	-	-	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	67.953.380.618	67.953.380.618	56.036.849.398	56.036.849.398
Dự án MIK - The Victoria Smart City - V14	112.518.027.328	112.518.027.328	22.443.475.922	22.443.475.922
Taseco Thái Nguyên - Hạ tầng	21.468.893.604	21.468.893.604	-	-
Bệnh viện Tim Hà Nội cơ sở 2	35.845.186.363	35.845.186.363	1.683.025.174	1.683.025.174
Dự án nhà ở cho CBNV Vicostone - 21T2 Phenikaa	25.870.497.692	25.870.497.692	-	-
Công trình nhà ga hành khách thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành Giai đoạn 1	141.739.779.611	141.739.779.611	17.565.221.482	17.565.221.482
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl – Giai đoạn 2	-	-	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	63.234.162.170	63.234.162.170	82.922.588.355	82.922.588.355
Các dự án khác	253.353.827.642	253.353.827.642	209.118.437.209	209.118.437.209
<b>Tổng</b>	<b>811.387.201.045</b>	<b>811.387.201.045</b>	<b>585.579.034.132</b>	<b>585.579.034.132</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.8 Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.919.132.193</b>	<b>1.280.981.614</b>
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	1.292.991.579	207.830.096
Chi phí bảo hiểm	600.085.058	98.428.167
Chi phí khác	26.055.556	974.723.351
<b>Dài hạn</b>	<b>4.942.057.138</b>	<b>5.829.007.569</b>
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	4.942.057.138	5.770.393.240
Chi phí khác	-	58.614.329
<b>Tổng</b>	<b>6.861.189.331</b>	<b>7.109.989.183</b>

D.N:  
CÔI  
TN  
IEM  
AVI  
HÀ

**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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
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 năm	-	4.133.877.513	2.474.389.091	-	6.608.266.604
Mua trong năm	-	729.993.968	2.474.389.091	-	3.204.383.059
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	3.403.883.545	-	-	3.403.883.545
Giảm trong năm	-	26.990.588.910	-	-	26.990.588.910
Thanh lý, nhượng bán	-	26.990.588.910	-	-	26.990.588.910
Số dư tại 31/12/2025	28.461.674.007	43.130.075.852	29.225.853.679	466.491.818	101.284.095.356
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
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 năm	2.148.453.814	5.845.195.309	2.196.619.137	70.925.515	10.261.193.775
Khấu hao trong năm	2.148.453.814	5.139.309.708	2.196.619.137	70.925.515	9.555.308.174
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	705.885.601	-	-	705.885.601
Giảm trong năm	-	25.449.149.923	-	-	25.449.149.923
Thanh lý, nhượng bán	-	25.449.149.923	-	-	25.449.149.923
Số dư tại 31/12/2025	16.871.817.431	10.785.929.272	12.847.481.611	387.416.176	40.892.644.490
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2025	13.738.310.390	35.596.903.363	16.100.602.114	150.001.157	65.585.817.024
Tại 31/12/2025	11.589.856.576	32.344.146.580	16.378.372.068	79.075.642	60.391.450.866

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 18.657.208.759 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 31/12/2025 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	3.398.181.818	3.398.181.818
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	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 31/12/2025	-	-
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	654.995.219	654.995.219
Tăng trong năm	50.890.382	50.890.382
Khấu hao trong năm	50.890.382	50.890.382
Giảm trong năm	705.885.601	705.885.601
Mua lại tài sản thuê tài chính	705.885.601	705.885.601
Số dư tại 31/12/2025	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2025	2.743.186.599	2.743.186.599
Tại 31/12/2025	-	-

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

	<u>Phần mềm tin học</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	1.308.965.600	1.308.965.600
Tăng trong năm	363.000.000	363.000.000
Mua trong năm	363.000.000	363.000.000
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	1.671.965.600	1.671.965.600
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	1.038.046.485	1.038.046.485
Tăng trong năm	141.039.879	141.039.879
Khấu hao trong năm	141.039.879	141.039.879
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	1.179.086.364	1.179.086.364
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2025	270.919.115	270.919.115
Tại 31/12/2025	492.879.236	492.879.236

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.12 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>77.144.485.883</b>	<b>33.329.783.854</b>	-	<b>110.474.269.737</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	77.144.485.883	33.329.783.854	-	110.474.269.737
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>10.131.751.545</b>	<b>2.182.473.492</b>	-	<b>12.314.225.037</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.131.751.545	2.182.473.492	-	12.314.225.037
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>67.012.734.338</b>	<b>31.147.310.362</b>	-	<b>98.160.044.700</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	67.012.734.338	31.147.310.362	-	98.160.044.700

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 64.830.260.846 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 67.012.734.339 đồng).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 5.540.879.342 VND, giá vốn tương ứng là 1.672.838.609 VND.

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 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**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng phần mềm	-	1.326.880.000
Chi phí xây dựng và hoàn thiện quy chế	-	130.909.091
Quản trị hiện đại và định hướng tương lai	-	-
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>1.457.789.091</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con			122.700.000.000	-	122.760.000.000	-
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 (**)			-	-	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Phú Lâm	73,75%	73,75%	99.200.000.000	-	99.200.000.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>211.319.073.000</b>		<b>205.439.073.000</b>	
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 TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	32,44%	32,44%	82.722.000.000	-	82.722.000.000	-
Công ty Cổ phần Machino An Phú	30,00%	30,00%	38.700.000.000	-	38.700.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	47,00%	47,00%	7.097.073.000	-	1.217.073.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>24.642.000</b>		<b>24.642.000</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			24.642.000	-	24.642.000	-
<b>Tổng</b>			<b>334.043.715.000</b>	<b>(*)</b>	<b>328.223.715.000</b>	<b>(*)</b>

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

(\*\*) Trong năm, 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.

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.15 Phải trả người bán**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>691.700.201.628</b>	<b>691.700.201.628</b>	<b>707.690.450.337</b>	<b>707.690.450.337</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7.	58.268.589.850	58.268.589.850	89.268.365.146	89.268.365.146
Công ty TNHH T.A.T	3.441.347.661	3.441.347.661	19.527.361.718	19.527.361.718
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	5.650.512.221	5.650.512.221	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 Lâm Hoàng Anh	1.020.160.846	1.020.160.846	3.275.410.540	3.275.410.540
Công ty TNHH Văn Lang	53.676.334.048	53.676.334.048	62.306.591.471	62.306.591.471
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	-	-	3.608.626.145	3.608.626.145
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	6.015.742.669	6.015.742.669	8.901.255.442	8.901.255.442
Phải trả các đối tượng khác	554.362.441.162	554.362.441.162	506.866.612.343	506.866.612.343
<b>Tổng</b>	<b>691.700.201.628</b>	<b>691.700.201.628</b>	<b>707.690.450.337</b>	<b>707.690.450.337</b>

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

6.629.844.152 6.629.844.152 8.734.714.235 8.734.714.235

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phụng Hoàng Xanh A&A	20.442.311.939	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn bất động sản Thịnh Phát	21.637.421.709	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	76.776.023.029	-
Công ty Cổ phần Y học Rạng Đông	26.000.667.273	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	136.165.148.440	-
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	90.249.557.904	2.468.855.066
Công ty Cổ phần Hạ tầng Thanh Nguyên	100.000.000.000	-
Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên nước Quốc gia	-	17.164.359.760
Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn	93.559.569.388	63.105.278.434
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng Thành phố Hà Nội	110.046.288.241	120.315.600.000
Công ty Cổ phần tập đoàn MIK Group Việt Nam	40.276.399.859	55.000.000.000
Công ty quản lý bay miền Nam - CN Tổng Công ty Quản lý bay VN - Công ty TNHH	34.763.752.219	-
Các đối tượng khác	68.091.838.661	76.056.246.547
<b>Tổng</b>	<b>818.008.978.662</b>	<b>334.110.339.807</b>

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>	<b>5.101.491.392</b>	<b>9.328.894.968</b>	<b>10.498.273.840</b>	<b>3.932.112.520</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.396.594.136	-	1.396.594.136	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	28.871.560	28.871.560	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.876.024.058	5.324.115.547	5.761.249.457	2.438.890.148
Thuế thu nhập cá nhân	828.873.198	3.966.958.896	3.302.609.722	1.493.222.372
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8.948.965	8.948.965	-
<b>Phải thu</b>	<b>2.755.000</b>	<b>(367.531.419)</b>	<b>7.170.254.824</b>	<b>7.540.541.243</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.755.000	(367.531.419)	7.170.254.824	7.540.541.243

**5.18 Phải trả khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.576.783.928</b>	<b>27.555.030.983</b>
Kinh phí công đoàn	910.384.700	783.825.115
Bảo hiểm xã hội	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.666.399.228	26.771.205.868
Cổ tức phải trả	686.601.810	691.395.985
Các khoản phải trả khác	7.979.797.418	26.079.809.883
<b>Tổng</b>	<b>9.576.783.928</b>	<b>27.555.030.983</b>

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.19 Vay và nợ thuế tài chính**

	Phát sinh trong năm				Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
	31/12/2025	01/01/2025	Tăng	Giảm		
<b>a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (1)	1.301.686.314.971	1.304.661.314.971	1.576.472.301.646	1.546.413.209.596	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
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	8.701.914.066	8.701.914.066	-	-
Vay cá nhân	288.800.000	288.800.000	-	-	288.800.000	288.800.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	1.746.200.000	1.746.200.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.746.200.000	1.746.200.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	940.000.000	940.000.000	940.000.000	940.000.000	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>b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>						
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	1.270.081.717	1.270.081.717	-	1.500.000.000	2.770.081.717	2.770.081.717
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	1.880.000.000	1.880.000.000	-	940.000.000	2.820.000.000	2.820.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.307.811.396.688</b>	<b>1.307.811.396.688</b>	<b>1.587.614.215.712</b>	<b>1.569.866.101.669</b>	<b>1.290.063.282.645</b>	<b>1.290.063.282.645</b>

Đơn vị tính: VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.19 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)**

Thuế tài chính	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024			
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC	279.448.501	1.648.599	277.799.902	1.637.324.494	55.778.986	1.581.545.508
<b>Tổng</b>	<b>279.448.501</b>	<b>1.648.599</b>	<b>277.799.902</b>	<b>1.637.324.494</b>	<b>55.778.986</b>	<b>1.581.545.508</b>

(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 01/2025/36032/HĐTĐ ký ngày 16/09/2025 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 2.800.000.000 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 01/2024/36032/HĐTĐ ngày 10/09/2024 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2026. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/36032/HĐTĐ ký ngày 16/09/2025 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 532.000.000 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 02/2024/36032/HĐTĐ ngày 10/09/2024 và Hợp đồng cấp bảo lãnh theo món số 01/2023/36032/HĐBL ngày 15/09/2023 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2026. 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/HĐTĐ 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: 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 ký hợp đồng này.

**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

Mẫu số B 09 - 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(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.

**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 năm nay	-	-	-	20.756.462.188	20.756.462.188
Lỗ của Chi nhánh thu lại	-	-	-	1.004.973	1.004.973
Số dư tại 31/12/2025	506.819.270.000	67.567.846.314	12.971.000.000	53.253.019.939	640.611.136.253

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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
<b>Tổng</b>	<b>506.819.270.000</b>	<b>506.819.270.000</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	25.340.963.500

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
	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

**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 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.464.904.722.588	1.471.131.990.715
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	-	10.881.106.440
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	18.427.546.829	22.491.557.577
<b>Tổng</b>	<b>1.483.332.269.417</b>	<b>1.504.504.654.732</b>

Trong đó:

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

4.737.494.024	6.872.099.547
---------------	---------------

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.384.602.978.223	1.420.545.815.128
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	-	10.860.051.370
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.464.277.669	9.707.026.561
<b>Tổng</b>	<b>1.394.067.255.892</b>	<b>1.441.112.893.059</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35.969.888.985	37.188.640.479
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.500.000.000	1.337.283.995
Lãi trái phiếu	2.028.542.381	2.290.076.645
<b>Tổng</b>	<b>39.498.431.366</b>	<b>40.816.001.119</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	43.425.968.855	31.671.717.396
Lỗ hoạt động đầu tư	59.661.000	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	2.416.610.680	2.367.135.952
<b>Tổng</b>	<b>45.902.240.535</b>	<b>34.038.853.348</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>62.590.147.320</b>	<b>55.648.671.042</b>
Chi phí nhân viên quản lý	39.320.338.417	35.655.963.811
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.088.604.786	10.740.875
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.484.755.929	6.652.840.433
Thuế phí và lệ phí	15.128.965	5.000.000
Chi phí dự phòng	509.142.221	376.233.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.525.057.356	135.344.930
Chi phí bằng tiền khác	10.647.119.646	12.812.547.039
<b>Tổng</b>	<b>62.590.147.320</b>	<b>55.648.671.042</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu từ thanh lý tài sản	-	927.282.388
Thưởng hoàn thành dự án Mỹ Đình Pearl giai đoạn 2	1.100.000.000	-
Thu từ thanh lý công cụ dụng, thiết bị xây dựng	5.717.130.629	305.835.762
Giá trị thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn dự án Đại Từ - Thái Nguyên	462.962.963	-
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	-	38.373.336
Thu nhập khác	1.830.211.177	653.223.738
<b>Tổng</b>	<b>9.110.304.769</b>	<b>1.924.715.224</b>
<b>Chi phí khác</b>		
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	2.345.836.060	279.104.927
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	-	18.698.941
Giá trị còn lại CCDC, thiết bị xây dựng thanh lý	-	161.106.909
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	730.500.000
Chi phí khác	654.948.010	2.484.373.556
<b>Tổng</b>	<b>3.300.784.070</b>	<b>3.673.784.333</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>5.809.520.699</b>	<b>(1.749.069.109)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	39.689.939	65.796.296

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>26.080.577.735</b>	<b>12.771.169.293</b>
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	2.040.000.000	3.372.361.988
<i>Chi phí không được trừ</i>	1.068.000.000	2.292.361.988
<i>Lương thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành</i>	972.000.000	1.080.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	1.500.000.000	1.337.283.995
<i>Cổ tức nhận được</i>	1.500.000.000	1.337.283.995
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>26.620.577.735</b>	<b>14.806.247.286</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (1)</b>	<b>5.324.115.547</b>	<b>2.961.249.457</b>
Thuế TNDN điều chỉnh các năm trước (2)	-	7.042.491.600
<b>Tổng (3) = (1)+(2)</b>	<b>5.324.115.547</b>	<b>10.003.741.057</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	452.000.327.704	387.103.330.081
Chi phí nhân công	117.046.077.169	85.240.865.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.929.711.927	12.089.175.175
Chi phí dịch vụ mua ngoài	997.088.978.722	839.564.751.440
Chi phí khác bằng tiền	104.007.855.798	164.468.739.269
Chi phí dự phòng, bảo hành	509.142.221	-
<b>Tổng</b>	<b>1.682.582.093.541</b>	<b>1.488.466.861.586</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch với các bên liên quan**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	3.649.892.065	3.664.546.908
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương	4.192.105.460	3.601.361.737

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

***Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị***

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	216.000.000	216.000.000
Ông Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 17/6/2025)	108.000.000	216.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000

***Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát***

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Ông Nguyễn Như Phi	Trưởng BKS	216.000.000	216.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tuyên	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Ông Cao Xuân Dũng	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000

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

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	1.056.338.277	1.009.710.640
Ông Đặng Trọng Đức	Tổng Giám đốc	833.819.698	669.633.130
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	829.553.788	782.836.268
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc	603.117.290	587.924.305
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	603.117.290	586.599.630
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	603.117.290	588.633.227
Ông Lê Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	603.117.290	520.178.699
Bà Tô Thị Hồng Điệp	Người phụ trách quản trị Công ty	337.069.155	59.043.876
Bà Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	608.747.447	589.348.870

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

**Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
<b>Bán hàng</b>				
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Cho thuê thiết bị, văn phòng	4.323.224.534	6.405.957.697
		Dịch vụ khác	33.111.108	37.694.444
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Dịch vụ khác	39.689.939	65.796.296
		Cho thuê văn phòng	307.575.654	354.873.333
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	Cho thuê văn phòng, dịch vụ	33.892.789	7.777.777
<b>Mua hàng</b>				
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Xây lắp, Thuê thiết bị	44.052.377.894	68.950.866.922
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Xây lắp	2.612.224.786	53.882.037.541
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Dịch vụ khác	-	-
<b>Cổ tức</b>				
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Cổ tức	1.500.000.000	-

**Số dư với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	83.502.085.748	97.495.457.707
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	8.160.824.249	4.802.037.614
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	49.884.147.283	59.884.147.283
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	2.453.135.180	6.807.035.906
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	23.003.979.036	26.002.236.904
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	28.729.095.720	7.549.499.770
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	28.729.095.720	7.549.499.770
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	50.281.124.713	37.456.410.611
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	14.834.551.208	6.834.551.208
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	32.609.289.510	29.284.575.408
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	2.837.283.995	1.337.283.995
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	6.629.844.152	8.734.714.235
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>			
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	6.629.844.152	8.734.714.235
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>			
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	-	2.676.796.485
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	-	2.676.796.485

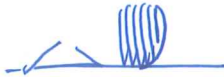
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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.

**Người lập/Kế toán trưởng**



**Ngô Thị Minh Nguyệt**

*Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026*

**T.UQ Chủ tịch HĐQT  
Tổng Giám đốc**



**Đặng Trọng Đức**

