

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

TÀI SẢN	MÃ SỐ	T.M	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		3.195.134.262.792	2.988.846.836.404
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		140.183.337.176	199.908.551.089
1. Tiền	111	V.01	140.183.337.176	199.908.551.089
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120	V.02	45.126.378.363	48.376.378.363
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh(*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		45.126.378.363	48.376.378.363
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	130		1.798.682.243.980	1.907.731.647.745
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	933.717.419.586	1.129.531.761.217
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		725.945.856.713	650.276.728.841
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	146.408.632.596	135.312.822.602
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	136		(7.389.664.915)	(7.389.664.915)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. HÀNG TỒN KHO	140		1.165.246.213.215	812.087.733.044
1. Hàng tồn kho	141	V.05	1.165.246.213.215	812.087.733.044
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)	142		-	-
VI. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	160		45.896.090.058	20.742.526.163
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1.819.033.913	1.919.132.193
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		36.511.307.902	11.282.852.727
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		7.565.748.243	7.540.541.243
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 +260+270)	200		482.145.905.171	498.330.374.940
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi(*)	216		-	-
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		59.835.552.940	60.884.330.102
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	59.406.710.315	60.391.450.866
- Nguyên giá	222		102.349.257.174	101.284.095.356
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(42.942.546.859)	(40.892.644.490)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V06	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-



TÀI SẢN	MÃ SỐ	T.M	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.06	428.842.625	492.879.236
- Nguyên giá	228		1.671.965.600	1.671.965.600
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(1.243.122.975)	(1.179.086.364)
IV. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240	V07	81.216.024.326	98.160.044.700
- Nguyên giá	241		94.061.994.046	110.474.269.737
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	242		(12.845.969.720)	(12.314.225.037)
V. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN	250		-	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	260		334.343.943.000	334.343.943.000
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.08	122.700.000.000	122.700.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.09	211.319.073.000	211.319.073.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.10	-	24.642.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn(*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		324.870.000	300.228.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn(*)	266		-	-
VII. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	270		6.750.384.905	4.942.057.138
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	6.750.384.905	4.942.057.138
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(280 = 100 + 200)	280	-	3.677.280.167.963	3.487.177.211.344

NGUỒN VỐN			31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ(300 = 310 + 330)	300		3.033.471.631.754	2.846.566.075.091
I. NỢ NGẮN HẠN	310		3.030.931.550.037	2.843.415.993.374
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	566.712.527.054	691.700.201.628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.004.051.852.712	818.008.978.662
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		686.601.810	686.601.810
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	4.090.269.577	3.932.112.520
5. Phải trả người lao động	315		11.629.805.008	16.273.987.156
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	10.387.770.181	8.890.182.118
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	1.435.313.909.186	1.304.661.314.971
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		84.441.818	84.441.818
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(2.025.627.309)	(821.827.309)
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. NỢ DÀI HẠN	330		2.540.081.717	3.150.081.717
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.14	-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-

NGUỒN VỐN			31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16	2.540.081.717	3.150.081.717
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		643.808.536.209	640.611.136.253
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
+ Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		67.567.846.314	67.567.846.314
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình(*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.971.000.000	12.971.000.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		56.450.419.895	53.253.019.939
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		53.253.019.939	32.496.312.325
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3.197.399.956	20.756.707.614
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.677.280.167.963	3.487.177.211.344

Lập ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Tổng Giám đốc



Đặng Trọng Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 1 - năm 2026

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TH MINH	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 25	291.818.163.246	210.268.195.381	291.818.163.246	210.268.195.381
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 26	0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01- 02)	10	VI. 27	291.818.163.246	210.268.195.381	291.818.163.246	210.268.195.381
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	259.698.579.706	185.239.548.687	259.698.579.706	185.239.548.687
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		32.119.583.540	25.028.646.694	32.119.583.540	25.028.646.694
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		0	0	0	0
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.29	1.454.126.706	1.861.207.781	1.454.126.706	1.861.207.781
8. Chi phí tài chính	23	VI.30	11.661.600.709	8.851.761.783	11.661.600.709	8.851.761.783
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		<i>11.249.766.305</i>	<i>8.540.175.694</i>	<i>11.249.766.305</i>	<i>8.540.175.694</i>
9. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		16.806.773.165	14.169.668.218	16.806.773.165	14.169.668.218
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {(30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		5.105.336.372	3.868.424.474	5.105.336.372	3.868.424.474
12. Thu nhập khác	31		95.244.190	847.333.638	95.244.190	847.333.638
13. Chi phí khác	32		1.051.186.577	1.564.256.548	1.051.186.577	1.564.256.548
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-955.942.387	-716.922.910	-955.942.387	-716.922.910
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.149.393.985	3.151.501.564	4.149.393.985	3.151.501.564
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31	951.994.029	684.300.313	951.994.029	684.300.313
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32	0	0	0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.197.399.956	2.467.201.251	3.197.399.956	2.467.201.251
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Ngô Thị Minh Nguyệt



Đặng Trọng Đức

Mẫu số: B 03a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.149.393.985	3.151.501.564
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.645.683.663	2.884.025.486
- Các khoản dự phòng	03		-	(177.095.804)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.454.126.706)	(1.801.546.781)
- Chi phí đi vay	06		11.249.766.305	8.540.175.694
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.590.717.247	12.597.060.159
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		83.795.741.590	18.340.345.223
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(353.158.480.171)	(61.777.451.157)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		59.835.834.366	(55.142.338.665)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.708.229.487)	1.455.016.620
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(11.249.766.305)	(8.540.175.694)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.500.000.000)	(1.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.203.800.000)	(1.021.820.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(208.597.982.760)	(95.089.363.514)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.177.728.182)	(2.460.090.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		16.524.842.055	-
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		3.225.358.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		24.642.000	339.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		233.060.759	1.861.207.781
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		18.830.174.632	(8.848.544.037)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		639.747.366.087	358.135.971.320
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(509.704.771.872)	(455.063.697.080)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(277.799.902)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		130.042.594.215	(97.205.525.662)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(59.725.213.913)	(201.143.433.213)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		199.908.551.089	226.226.059.734
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		140.183.337.176	25.082.626.521

Người lập/Kế toán trưởng

Ngô Thị Minh Nguyệt

Lập ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đặng Trọng Đức

Thuyết minh báo cáo tài chính

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

I - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn: *Vốn cổ phần*

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings hoạt động theo 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 24 tháng 06 năm 2002, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 16 ngày 24/08/2025.

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 các công trình: công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác, công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông, thông tin liên lạc, công trình công ích khác,...
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
- Chung, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh; sản xuất bia và mạch nha ủ men bia; sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

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

3. Địa chỉ trụ sở chính:

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

4. Các chi nhánh bao gồm:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh miền Nam (tạm ngừng hoạt động);
- 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 (tạm ngừng hoạt động).

5. Các Công ty con bao gồm:

- Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng;
- Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng;
- Công ty Cổ phần Phú Lâm.

II - Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm:

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

2. 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).

III - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Bộ Tài chính ban hành.

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

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.

IV - Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

2. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc;
- 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.

3. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định:

- Tài sản cố định được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
- Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính

4. 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính

5. 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.

6. 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận vay

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.

8. 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 kỳ 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.

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

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

10. 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”.

11. 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.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

* 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.

* 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. 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;
- 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 kỳ 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.

*** 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.

13. 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 kỳ (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.--

14. 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.

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

V - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	1.650.853.477	1.562.773.477
- Tiền gửi không kỳ hạn	138.532.483.699	198.345.777.612
- Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	140.183.337.176	199.908.551.089
2. Các khoản đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	45.126.378.363	48.376.378.363
Cộng	45.126.378.363	48.376.378.363
3. Phải thu ngắn hạn khách hàng		
- CN Hà Tây - Công ty CP Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	17.366.846.843	17.366.846.843
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	53.773.159.180	56.773.159.180
- Công ty TNHH The Forest City	2.913.560.099	2.913.560.099
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ROX CONS Việt Nam	12.155.735.282	12.155.735.282
- Công ty cổ phần HBI	6.107.925.240	6.107.925.240
- Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên	250.416.315.878	250.416.315.878
- Công ty CP đầu tư BĐS Đông Đô - BQP	13.178.311.965	20.178.311.965
- Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	35.898.638.018	35.898.638.018
- Công ty cổ phần Phú Lâm	23.020.784.784	23.003.979.036
- Công ty CP BĐS tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	24.890.356.830	26.421.274.937
- Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark	1.723.883.555	19.454.593.598
- Công ty cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	27.111.061.145	26.089.751.627
- Phải thu các đối tượng khác	465.160.840.767	632.751.669.514
Cộng	933.717.419.586	1.129.531.761.217
4. Các khoản phải thu khác		
- Phải thu khác	52.778.743.916	46.109.567.559
- Tạm ứng	49.398.524.385	41.759.414.325
- Phải thu các bên liên quan	44.231.364.295	47.443.840.718
Cộng	146.408.632.596	135.312.822.602
5. Hàng tồn kho		
- Nguyên vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ	108.690.000	108.690.000
- Chi phí SX, KD dở dang	1.164.545.681.216	811.387.201.045
- Hàng hóa	591.841.999	591.841.999
Cộng	1.165.246.213.215	812.087.733.044

6. Tăng, giảm tài sản cố định:

6.1 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ HH						
* Số dư tại 01/01/2026	28.461.674.007	43.130.075.852	29.225.853.679	466.491.818	-	101.284.095.356
Tăng trong kỳ	-	137.000.000	928.161.818	-	-	1.065.161.818
- Mua trong kỳ		137.000.000	928.161.818			1.065.161.818
Giảm trong kỳ	-	-			-	-
* Số dư tại 31/03/2026	28.461.674.007	43.267.075.852	30.154.015.497	466.491.818	-	102.349.257.174
Giá trị hao mòn lũy kế						
* Số dư tại 01/01/2026	16.871.817.431	10.785.929.272	12.847.481.611	387.416.176	-	40.892.644.490
Tăng trong kỳ	155.535.594	1.332.693.819	558.207.793	3.465.163	-	2.049.902.369
- Khấu hao trong kỳ	155.535.594	1.332.693.819	558.207.793	3.465.163	-	2.049.902.369
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
* Số dư tại 31/03/2026	17.027.353.025	12.118.623.091	13.405.689.404	390.881.339	-	42.942.546.859
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
* Số dư tại 01/01/2026	11.589.856.576	32.344.146.580	16.378.372.068	79.075.642	-	60.391.450.866
* Số dư tại 31/03/2026	11.434.320.982	31.148.452.761	16.748.326.093	75.610.479	-	59.406.710.315

6.3 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
* Số dư tại 01/01/2026	1.671.965.600	1.671.965.600
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
* Số dư tại 31/03/2026	1.671.965.600	1.671.965.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
* Số dư tại 01/01/2026	1.179.086.364	1.179.086.364
Tăng trong kỳ	64.036.611	64.036.611
Khấu hao trong kỳ	64.036.611	64.036.611
Giảm trong kỳ	-	-
* Số dư tại 31/03/2026	1.243.122.975	1.243.122.975
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
* Số dư tại 01/01/2026	492.879.236	492.879.236
* Số dư tại 31/03/2026	428.842.625	428.842.625

7. Bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	110.474.269.737	443.978.182	16.856.253.873	94.061.994.046
Nhà và quyền sử dụng đất	110.474.269.737	443.978.182	16.856.253.873	94.061.994.046
Giá trị hao mòn lũy kế	12.314.225.037	531.744.683	-	12.845.969.720
Nhà và quyền sử dụng đất	12.314.225.037	531.744.683	-	12.845.969.720
Giá trị còn lại	98.160.044.700	443.978.182	17.387.998.556	81.216.024.326
Nhà và quyền sử dụng đất	98.160.044.700	443.978.182	17.387.998.556	81.216.024.326

8. Đầu tư vào Công ty con	Tỷ lệ góp vốn	31/03/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	100%	20.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	70%	3.500.000.000	3.500.000.000
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	73,75%	99.200.000.000	99.200.000.000
Cộng		122.700.000.000	122.700.000.000

9. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	31/03/2026	01/01/2026
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng	82.800.000.000	82.800.000.000
- Công ty Cổ phần Machino An Phú	38.700.000.000	38.700.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	82.722.000.000	82.722.000.000
- Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	7.097.073.000	7.097.073.000
Cộng	211.319.073.000	211.319.073.000

10. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/03/2026	01/01/2026
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	24.642.000
Cộng	-	24.642.000

11. Chi phí trả trước dài hạn	31/03/2026	01/01/2026
- Chi phí công cụ dụng cụ	6.750.384.905	4.942.057.138
Cộng	6.750.384.905	4.942.057.138

12. Phải trả người bán ngắn hạn	31/03/2026	01/01/2026
- Công ty CP ĐTXD phát triển Việt Tiệp	5.702.405.346	5.650.512.221
- Công ty cổ phần Fountech	9.265.073.171	9.265.073.171
- Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	5.022.872.333	6.015.742.669
- Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Đại Minh	2.682.905.608	6.863.682.660
- Công ty Cổ phần EUSTEEL	18.587.240.720	18.587.240.720
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	49.673.094.463	58.268.589.850
- Công ty Cổ phần xây dựng Lâm Hoàng Anh	1.020.160.846	1.020.160.846
- Công ty TNHH Văn Lang	53.676.334.048	53.676.334.048
- Công ty cổ phần thép và vật tư xây dựng	3.543.746.490	9.470.933.406
- Công ty Cổ phần TKB Việt Nam	5.191.896.047	5.742.921.248
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép ATAD Đồng Nai	43.448.093.923	101.595.069.942
- Công ty cổ phần Hasky	13.704.767.856	21.122.727.276
- Phải trả người bán khác	355.193.936.203	394.421.213.571
Cộng	566.712.527.054	691.700.201.628

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/03/2026	01/01/2026
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	90.249.557.904	90.249.557.904
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng Thành phố Hà Nội	100.516.126.241	110.046.288.241
- Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn	93.559.569.388	93.559.569.388
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	135.781.383.468	76.776.023.029
- Công ty cổ phần đầu tư Landcom	115.897.950.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Hoàng Xanh A&A	20.972.177.717	20.442.311.939
- Công ty Cổ phần Hạ tầng Thanh Nguyên	100.000.000.000	100.000.000.000
- Công ty CP tập đoàn MIK Group Việt Nam	43.182.841.063	40.276.399.859
- Công ty Cổ phần Thanh Xuân	32.261.480.442	-
- Công ty quản lý bay miền Nam - CN tổng công ty quản lý bay VN -	34.763.752.219	34.763.752.219
- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Taseco	109.779.030.198	136.165.148.440
- Trả trước của các đối tượng khác	127.087.984.072	115.729.927.643
Cộng	1.004.051.852.712	818.008.978.662

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/03/2026	01/01/2026
- Thuế GTGT	-	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp:	1.890.884.177	2.438.890.148
- Thuế Thu nhập cá nhân	2.199.385.400	1.493.222.372
Cộng	4.090.269.577	3.932.112.520

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/03/2026	01/01/2026
- Kinh phí công đoàn	1.164.315.660	910.384.700
- Bảo hiểm xã hội	1.086.403.480	-
- Phải trả, phải nộp khác	8.137.051.041	7.979.797.418
Cộng	10.387.770.181	8.890.182.118

16. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn	1.435.313.909.186	1.304.661.314.971
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô	1.424.884.660.279	1.303.432.514.971
- Ngân hàng VP Bank	9.200.448.907	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	940.000.000	940.000.000
- Các khoản vay khác	288.800.000	288.800.000
Vay dài hạn	2.540.081.717	3.150.081.717
Cộng	1.437.853.990.903	1.307.811.396.688

17. Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2026	506.819.270.000	67.567.846.314	0	-	12.971.000.000	53.253.019.939	640.611.136.253
Lợi nhuận trong kỳ						3.197.399.956	3.197.399.956
Lỗ thu lại của Chi nhánh					-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	506.819.270.000	67.567.846.314	-	-	12.971.000.000	56.450.419.895	643.808.536.209

b- Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Trong đó cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.681.927	50.681.927
Trong đó cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.681.927	50.681.927
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	291.818.163.246	210.268.195.381
- Doanh thu hoạt động Xây lắp	287.015.438.333	206.188.385.812
- Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp Dịch vụ	4.802.724.913	4.079.809.569
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	291.818.163.246	210.268.195.381
2. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Giá vốn	259.698.579.706	185.239.548.687
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	257.141.330.516	182.953.510.447
- Giá vốn bán hàng hoá và cung cấp Dịch vụ	2.557.249.190	2.286.038.240
Cộng	259.698.579.706	185.239.548.687
3. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức	1.454.126.706	1.861.207.781
Cộng	1.454.126.706	1.861.207.781
4. Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Lãi tiền vay	11.249.766.305	8.540.175.694
- Chi phí tài chính khác	411.834.404	311.586.089
Cộng	11.661.600.709	8.851.761.783
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp:	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Tổng LN kế toán trước thuế	4.149.393.985	3.151.501.564
- Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	617.030.000	270.000.000
- Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	6.453.842	-
- Thu nhập chịu thuế	4.759.970.143	3.421.501.564
- Thuế suất hiện hành	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN	951.994.029	684.300.313
- Thuế TNDN tương ứng phần chi phí lãi vay vượt định mức các năm trước		
- Tổng chi phí thuế TNDN	951.994.029	684.300.313

13.
TY
ÂN
INC
INC
GS
IA N

VII. Các thông tin khác

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

		<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		1.678.013.477	1.028.505.282
- Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng	Công ty con	1.596.033.173	920.808.966
- Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	62.422.884	103.807.427
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	19.557.420	3.888.889
Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)			
Mua hàng hóa và dịch vụ		21.486.007.727	5.209.308.434
- Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng	Công ty con	13.838.331.453	5.157.522.792
- Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	7.647.676.274	51.785.642
Cổ tức		6.453.842	-
- Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng	Công ty con	6.453.842	-
		31/03/2026	01/01/2026
Các khoản phải thu khách hàng		32.974.873.219	33.617.938.465
- Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng	Công ty con	9.887.564.751	8.160.824.249
- Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	66.523.684	2.453.135.180
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	23.020.784.784	23.003.979.036
Các khoản phải thu khác		32.240.550.924	35.446.573.505
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	29.396.813.087	32.609.289.510
- Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng	Công ty con	2.843.737.837	2.837.283.995
Các khoản phải trả người bán		1.557.242.098	6.629.844.152
- Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng	Công ty con	1.557.242.098	6.629.844.152
Trả trước người bán		23.636.291.396	28.729.095.720
- Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	23.636.291.396	28.729.095.720

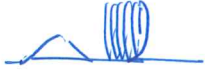
Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Quý 1/2026</u>
Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	Lương, thù lao	939.000.000
Ban Tổng giám đốc	Lương	2.182.729.592

2. Số liệu so sánh:

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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

Lập ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đặng Trọng Đức

