

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 47

T.T.N.  
CÔNG

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Nguyễn Đức Thắng	Thành viên
Ông Trần Huy Tường	Thành viên
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Lan	Trưởng ban
Ông Nguyễn Văn Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2017)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Huy Tường	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2018)
Ông Nguyễn Đức Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Nguyên An	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Chính	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2018)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**


Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

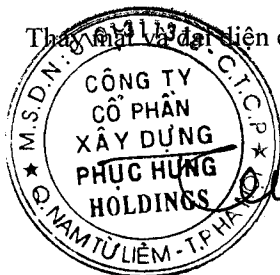
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



**Trần Huy Tường**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 03 năm 2018



# **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ** **International Auditing and Financial Consulting Company Limited**

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội  
Address: 15<sup>th</sup> Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi  
Tel: (+84) 24 666 42 777 Fax: (+84) 24 666 43 777 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 033104/2018/BCKT-IFC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ Phần Xây dựng Phục Hưng Holdings**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2018, từ trang 5 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.



**Nguyễn Nam Cường**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1950-2018-072-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài  
chính Quốc tế (IFC)**

*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018*

**Nguyễn Thị Thanh Hoa**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1402-2018-072-1

ST  
CH  
KIỂM  
VI  
Q  
H

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

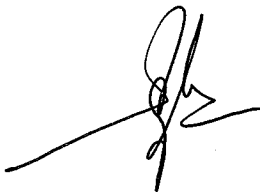
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.413.447.959.162</b>	<b>828.038.119.356</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>76.503.525.983</b>	<b>126.524.964.745</b>
1. Tiền	111		43.711.695.923	99.474.964.745
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.791.830.060	27.050.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>261.341.517</b>	<b>250.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	261.341.517	250.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>434.614.938.842</b>	<b>220.335.401.444</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	376.840.321.668	178.548.073.574
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.184.081.026	16.580.875.785
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	600.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	56.755.716.885	36.858.258.039
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(15.186.351.274)	(12.272.976.491)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		21.170.537	21.170.537
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>855.509.179.356</b>	<b>458.446.104.771</b>
1. Hàng tồn kho	141		856.568.377.516	458.446.104.771
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.059.198.160)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>46.558.973.464</b>	<b>22.481.648.396</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	26.644.070.849	21.105.108.237
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.303.536.458	739.977.221
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9a	611.366.157	636.562.938
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>193.887.016.926</b>	<b>144.706.902.813</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>17.198.000.000</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	17.198.000.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>90.785.998.192</b>	<b>69.417.893.531</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	89.870.734.061	68.997.893.531
- Nguyên giá	222		123.207.417.064	97.825.124.219
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.336.683.003)	(28.827.230.688)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	915.264.131	420.000.000
- Nguyên giá	228		1.045.990.000	485.590.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(130.725.869)	(65.590.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>18.214.861.230</b>	<b>17.752.580.530</b>
- Nguyên giá	231		19.518.787.389	18.384.049.849
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.303.926.159)	(631.469.319)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.604.478.073</b>	<b>19.036.997.162</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.13	3.551.464.073	18.983.983.162
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		53.014.000	53.014.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>64.083.679.431</b>	<b>38.499.431.590</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	44.981.916.360	38.499.431.590
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		101.953.071	-
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	18.999.810.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.607.334.976.088</b>	<b>972.745.022.169</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Đơn vị: VND

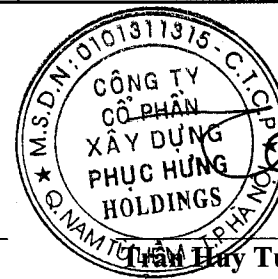
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.251.984.889.989</b>	<b>765.088.846.168</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.085.928.846.822</b>	<b>743.100.990.278</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	318.153.305.884	132.825.556.868
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	10.899.326.959	49.910.265.582
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9b	12.915.036.015	24.131.951.606
4. Phải trả người lao động	314		18.871.035.793	27.272.919.046
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	10.910.333.197	4.366.706.341
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	40.659.321.936	33.933.090.010
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	669.776.870.053	466.717.813.044
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	3.326.688.615	3.740.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		416.928.370	202.687.781
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>166.056.043.167</b>	<b>21.987.855.890</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		145.890.994	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	165.910.152.173	21.941.873.275
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	45.982.615
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>355.350.086.099</b>	<b>207.656.176.001</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>355.350.086.099</b>	<b>207.656.176.001</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		208.999.560.000	109.999.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		208.999.560.000	109.999.770.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		37.791.048.633	36.600.598.130
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.646.387.132	2.760.186.044
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	(1.046.567.500)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.615.950.547	11.320.348.036
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		399.704.674	399.704.674
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.271.076.337	23.589.008.221
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.072.800.492	8.988.561.555
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		28.198.275.845	14.600.446.666
8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		58.626.358.776	24.033.128.396
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.607.334.976.088</b>	<b>972.745.022.169</b>



**Trần Thị Phương Hiền**  
Người lập biểu  
Ngày 31 tháng 03 năm 2018



**Ngô Thị Minh Nguyệt**  
Kế toán trưởng




**Trần Huy Tường**  
Tổng Giám đốc





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.111.459.737.983	1.469.042.576.339
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.111.459.737.983	1.469.042.576.339
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.967.006.611.942	1.362.318.445.698
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		144.453.126.041	106.724.130.641
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.576.926.132	2.551.184.248
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	44.728.687.547	27.541.083.641
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		43.136.520.235	26.462.381.124
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		11.210.950	(459.746.877)
9. Chi phí bán hàng	25		2.852.057.856	27.300.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		57.993.596.362	54.104.986.995
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.466.921.358	27.142.197.376
12. Thu nhập khác	31	VI.5	5.498.333.997	6.198.931.804
13. Chi phí khác	32	VI.6	9.816.782.552	10.127.766.510
14. Lợi nhuận khác	40		(4.318.448.555)	(3.928.834.706)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		40.148.472.803	23.213.362.670
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	8.558.802.348	5.082.992.896
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(147.935.686)	58.860.113
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31.737.606.141	18.071.509.661
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		28.198.275.845	14.600.446.666
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		3.539.330.296	3.471.062.995
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1.896	1.262
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.896	1.262

  
Trần Thị Phương Hiền  
Người lập biểu  
Ngày 31 tháng 03 năm 2018

  
Ngô Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng

  
  
Trần Huy Tường  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

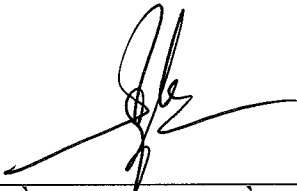
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>40.148.472.803</b>	<b>23.213.362.670</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	10.178.673.064	6.799.572.008
Các khoản dự phòng	03	3.559.261.558	6.745.816.121
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	625.562
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.320.851.084)	(4.218.238.687)
Chi phí lãi vay	06	43.136.520.235	26.462.381.124
Các khoản điều chỉnh khác	07	78.953.660	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLĐ</b>	<b>08</b>	<b>91.781.030.236</b>	<b>59.003.518.798</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(308.296.488.309)	22.862.121.150
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(397.063.074.585)	(149.902.762.038)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	139.768.799.535	2.496.075.305
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(10.080.433.047)	(19.612.567.926)
Tiền lãi vay đã trả	14	(43.097.121.309)	(26.462.381.124)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.905.236.324)	(4.035.250.395)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	886.201.088	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(616.397.600)	(1.492.753.340)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(532.622.720.315)</b>	<b>(117.143.999.570)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(37.166.564.456)	(44.759.734.556)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	3.203.831.722	17.940.521.101
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(111.747.764.069)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	112.474.625.953	5.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(15.443.730.039)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	45.789.603.965	600.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.574.768.532	2.551.184.248
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>18.128.501.647</b>	<b>(33.611.759.246)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Đơn vị: VND

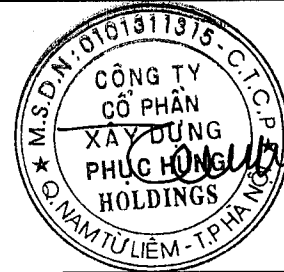
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	Năm 2016
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	134.233.228.109	6.450.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.517.788.362.331	1.164.561.292.494
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.169.913.781.824)	(957.526.619.330)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(17.635.028.710)	(10.465.494.975)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>464.472.779.906</b>	<b>203.019.178.189</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(50.021.438.762)</b>	<b>52.263.419.373</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>126.524.964.745</b>	<b>74.261.545.372</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>76.503.525.983</b>	<b>126.524.964.745</b>



**Trần Thị Phương Hiền**  
Người lập biểu  
Ngày 31 tháng 03 năm 2018



**Ngô Thị Minh Nguyệt**  
Kế toán trưởng




**Trần Huy Tường**  
Tổng Giám đốc

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****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 06 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 Holdings 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 07 năm 2001.

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là “Công ty”) 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 25 tháng 10 năm 2010 và các lần sửa đổi.

Ngày 05 tháng 11 năm 2009, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chính thức chấp thuận cho Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu PHC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0101311315 thay đổi lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 05 năm 2016, vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng chẵn) và vốn điều lệ của Công ty là 109.999.770.000 đồng (Một trăm lẻ chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng chẵn). Tổng số cổ phiếu tương ứng là 10.999.977 cổ phiếu.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings có tất cả 03 chi nhánh, 05 công ty con. Cụ thể như sau:

**Các chi nhánh:**

- Chi nhánh Miền Nam tại số 680, đường Trương Công Định, phường Nguyễn Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại Tầng 4, tòa nhà Me Kong Tower, số 235-237, 239-241 đường Cộng Hòa, phường 14, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh; và
- Chi nhánh Thăng Long tại Tháp B, phòng 1912, Tòa nhà CT2 (The Light), đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**Các Công ty con**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 3;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7;
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng số 8;
- Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Phục Hưng; và
- Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

*Thông tin chi tiết về các công ty con như sau:*

<b>STT</b>	<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động chính</b>
1	Công ty CP Xây dựng Phục Hưng 3	Hà Nội	55,00%	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng, khu đô thị và khu công nghiệp san lấp mặt bằng, gia công lắp đặt cấu kiện thép...
2	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	Hà Nội	40,00%	Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật, hạ tầng, khu đô thị và khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, gia công lắp đặt kết cấu thép; xây dựng trong lĩnh vực bưu chính viễn thông; thi công lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; xử lý nước thải; xử lý nền móng công trình...
3	Công ty CP Xây dựng Phục Hưng số 8	Hà Nội	65,00%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoàn thiện công trình xây dựng; Sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; buôn bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng...
4	Công ty TNHH Kinh doanh nhà Phục Hưng	Hà Nội	100,00%	Xây dựng nhà các loại, công trình công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoàn thiện công trình đã xây dựng và chuyên dụng khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh dịch vụ bất động sản...
5	Công ty Cổ phần Nhà Máy Xuân Hà Nội	Hà Nội	82,55%	Xây dựng công trình dân dụng khác, các công trình công nghiệp; Đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống; Đập và đê; Xây dựng đường hầm; Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện, kinh doanh bất động sản...

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Sản xuất và kinh doanh rượu, bia, nước giải khát, thực phẩm;
- Sản xuất và kinh doanh trang thiết bị nội thất và thủ công mỹ nghệ;
- Vận chuyển, xử lý, chế biến nước thải và rác thải;
- Thiết kế công trình (thiết kế tổng mặt bằng, kết cấu: đối với các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, văn hóa thể thao, phần bao che công trình điện năng, thông tin liên lạc, bưu chính viễn thông, dầu khí (kho trạm); công trình kỹ thuật hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Khoan khảo sát địa chất và xử lý nền móng công trình;
- Dịch vụ lao động (không bao gồm xuất khẩu lao động);
- Tư vấn đầu tư, tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Bán buôn, 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; kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng trong lĩnh vực bưu chính viễn thông;
- Xây lắp đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110KV;
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng, khu đô thị và khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, gia công lắp đặt kết cấu thép;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đào tạo ngoại ngữ;
- Tư vấn, giới thiệu việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chứng năng xuất khẩu lao động);
- Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;
- Buôn bán tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng;
- Trang trí nội, ngoại thất; và
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng (chủ yếu là thi công các công trình si lô, ống khói bằng công nghệ ván khuôn trượt, thi công kết cấu bê tông cốt thép dự ứng lực).  
(Doanh nghiệp chỉ kinh doanh ngành nghề xây dựng khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật).

Trong năm 2017, hoạt động chính của Công ty là thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, phát triển dự án.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

17  
ÔN  
NH  
T  
N  
1  
0  
1  
A

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings và các Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau đã được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính, lãi/(lỗ) chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong nội bộ Công ty cũng đã được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.



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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Đầu tư vào công ty liên kết (Tiếp theo)**

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**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 đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****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 trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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, vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải	03 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Tài sản cố định vô hình và hao mòn**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm kế toán được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất vô thời hạn. Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa theo thời gian hữu dụng là 03 năm.



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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 40 năm.

**Chi phí trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, chi phí thuê văn phòng được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 năm. Chi phí thuê văn phòng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian của hợp đồng thuê văn phòng.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Ghi nhận doanh thu****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)*****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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) 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 từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thời điểm lập báo cáo, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.265.907.782	4.851.996.167
Tiền gửi ngân hàng	42.445.788.141	94.622.968.578
Các khoản tương đương tiền (*)	32.791.830.060	27.050.000.000
<b>Cộng</b>	<b>76.503.525.983</b>	<b>126.524.964.745</b>

(\*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,2%/năm.

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bim Sơn (*)	150.000.000	150.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô (**)	111.341.517	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>261.341.517</b>	<b>250.000.000</b>

(\*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bim Sơn.

(\*\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch với giá trị 100.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng là 5,3%/năm. Phần chênh lệch là lãi nhập gốc

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Thành Thắng Group	18.289.144.901	8.642.533.433
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	13.844.263.372	13.844.263.372
Công ty CP Thương mại du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn	8.687.884.391	2.483.981.107
Công ty Cổ phần Xây lắp điện I (PCC1)	285.402.918	40.193.551.583
Công ty Cổ phần Tasco	12.995.146.956	10.169.243.347
Tập đoàn Viễn thông Quân đội	7.678.250.000	7.678.250.000
Công ty TNHH HYEJEON Contruction	-	562.780.872
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây lắp Vissai	19.789.888.312	20.888.797.999
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật Vinaconex	38.585.361.361	25.552.805.197
Các đối tượng khác	256.684.979.457	48.531.866.664
<b>Cộng</b>	<b>376.840.321.668</b>	<b>178.548.073.574</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty TNHH Showroom Hàn Quốc	459.408.350	-
Công ty Cổ phần Kycons	-	4.570.661.441
Công ty TNHH First Choice System	119.044.025	1.279.103.919
Công ty TNHH Giải pháp thi công SAKI	1.178.358.225	-
Công ty TNHH KR VINA	1.140.728.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư TM TaTuco	1.123.874.000	-
Các đối tượng khác	12.162.668.426	10.731.110.425
<b>Cộng</b>	<b>16.184.081.026</b>	<b>16.580.875.785</b>
<b>b. Trả trước người bán với bên liên quan</b> (Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số VII.2)	-	4.570.661.441

**5. Phải thu khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Cơ giới và Xây dựng Thăng Long (*)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Xây dựng số 6 Thăng Long (*)	1.500.000.000	1.500.000.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.282.296.852	174.035.300
Tạm ứng	32.062.641.086	11.026.733.884
Phải thu các cá nhân khác	12.910.778.947	21.157.488.855
<b>Cộng</b>	<b>56.755.716.885</b>	<b>36.858.258.039</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	17.198.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.198.000.000</b>	-

(\*) Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings góp vốn bằng tiền cùng với Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây dựng Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 6 Thăng Long lần lượt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/HĐHTĐT và số 103/HĐHTĐT về việc đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, chung cư cao tầng và dịch vụ tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

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

Tháp A, Tòa CT2 (The Light), đường Tô Hữu

Phường Trung Vãn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****6. Nợ xấu**

	31/12/2017				01/01/2017							
	Giá gốc		Dự phòng		Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc		Dự phòng		Giá trị có thể thu hồi	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khách sạn & Du lịch Bảo Việt	1.330.119.400		1.330.119.400		-		-		-		-	
Công ty Cổ phần thực phẩm sữa TH	829.738.385		580.816.870		248.921.515		10.442.575.569		1.094.528.189		9.348.047.380	
Công ty Xây lắp Hóa chất H36	2.483.981.107		1.000.000.000		1.483.981.107		829.738.385		580.816.870		248.921.515	
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn							2.483.981.107		1.000.000.000		1.483.981.107	
Công ty Cổ phần Tiềm Năng	409.412.885		409.412.885		-		409.412.885		409.412.885		-	
Công ty Xây dựng công trình 585	900.436.693		900.436.693		-		900.436.693		900.436.693		-	
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	1.514.228.212		674.228.212		840.000.000		1.514.228.212		674.228.212		840.000.000	
Các đối tượng khác	13.883.460.683		10.291.337.214		3.592.123.469		7.616.531.471		7.613.553.642		2.977.829	
<b>Cộng</b>	<b>21.351.377.365</b>		<b>15.186.351.274</b>		<b>6.165.026.091</b>		<b>24.196.904.322</b>		<b>12.272.976.491</b>		<b>11.923.927.831</b>	



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚC HƯNG HOLDINGS**  
Tháp A, Tòa CT2 (The Light), đường Tố Hữu  
Phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**  
Ban hành kèm theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

7. Hàng tồn kho	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.774.503.918	(1.059.198.160)	2.181.260.718	-
Công cụ, dụng cụ	496.916.597	-	8.656.299.617	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	850.840.283.939	-	438.638.805.817	-
Hàng hoá	2.456.673.062	-	8.969.738.619	-
<b>Cộng</b>	<b>856.568.377.516</b>	<b>(1.059.198.160)</b>	<b>458.446.104.771</b>	<b>-</b>

**Chi tiết các công trình Công ty đang thực hiện xây dựng dở dang**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND	VND	VND	VND
Công trình Chung cư Đại Kim	2.846.118.045	19.725.642.789	-	-
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl phần thân	30.143.293.530	-	-	-
Nhà máy xử lý nước mặt Sông Đuống	25.702.777.274	-	-	-
Công trình Golden Land	21.238.446.251	-	-	-
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl phần móng	15.213.845.700	14.122.580.906	-	-
Nhà liên kết loại nhỏ (ST3)-Gamuda	-	13.566.024.491	-	-
Nhà ở Cán bộ chiến sỹ cục cảnh sát kinh tế	40.493.658.015	15.821.395.807	-	-
Công trình Lideco Hạ Long	16.230.282.647	-	-	-
Dự án Florence - X3 Từ Liêm	197.458.979.595	13.858.089.819	-	-
Chung cư cao tầng CT1 Gamuda	60.368.348.912	8.158.735.347	-	-
Cơ sở chế biến thức ăn hàng không tại Cam Ranh	-	4.517.741.435	-	-
Khu du lịch biển Sao Mai	732.659.590	7.865.311.264	-	-
Các dự án khác	440.411.874.380	341.003.283.959	-	-
<b>Cộng</b>	<b>850.840.283.939</b>	<b>438.638.805.817</b>	<b>438.638.805.817</b>	<b>-</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**8. Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	26.548.070.849	21.105.108.237
Chi phí thuê văn phòng	96.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>26.644.070.849</b>	<b>21.105.108.237</b>
<b>b. Chi phí phải trả dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	42.405.784.101	35.878.024.157
Chi phí thuê văn phòng chung cư HH2 (*)	2.576.132.259	2.621.407.433
<b>Cộng</b>	<b>44.981.916.360</b>	<b>38.499.431.590</b>

(\*) Công ty thuê 523 m<sup>2</sup> văn phòng tại tầng 3 Tòa nhà HH2, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội trong vòng 50 năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS**  
Tháp A, Tòa CT2 (The Light), đường Tố Hữu  
Phường Trung Vãn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**9. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	31/12/2017	Số được khấu trừ/ Số phải nộp trong kỳ	Số đã khấu trừ/ Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2017
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>				
Thuế giá trị gia tăng	71.703.463	4.454.841.231	4.454.841.231	71.703.463
Thuế thu nhập doanh nghiệp	459.760.728	102.174.045	4.381.000	557.553.773
Thuế thu nhập cá nhân	77.533.553	66.048.438	136.276.289	7.305.702
Thuế khác	2.368.413	-	2.368.413	-
<b>Cộng</b>	<b>611.366.157</b>	<b>4.623.063.714</b>	<b>4.597.866.933</b>	<b>636.562.938</b>
<b>b. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước</b>				
Thuế Giá trị gia tăng phải nộp	6.427.573.618	236.398.414.064	249.489.267.810	19.518.427.364
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.147.239.248	8.558.802.349	5.905.236.324	2.493.673.223
Thuế Thu nhập cá nhân	526.639.459	2.451.665.470	2.945.926.533	1.020.900.522
Thuế đất	-	133.645.670	133.645.670	-
Các loại thuế khác	813.583.690	1.512.951.766	1.798.318.573	1.098.950.497
<b>Cộng</b>	<b>12.915.036.015</b>	<b>249.055.479.319</b>	<b>260.272.394.910</b>	<b>24.131.951.606</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
CTy TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ Phước Thịnh	17.292.035.616	17.292.035.616	12.203.160.340	12.203.160.340
CTy TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ Thành Đô	18.630.375.375	18.630.375.375	9.450.000.000	9.450.000.000
Công ty TNHH VEGA GROUP	7.293.598.840	7.293.598.840	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Quang Minh	5.024.219.818	5.024.219.818	5.427.288.925	5.427.288.925
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	3.237.840.792	3.237.840.792	5.497.456.135	5.497.456.135
Công ty TNHH SX và TM DV Phúc Trường Lộc	3.109.140.820	3.109.140.820	-	-
Công ty Cổ phần Kyecons	54.054.797.033	54.054.797.033	-	-
Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	-	-	3.652.848.170	3.652.848.170
Các đối tượng khác	209.511.297.590	209.511.297.590	96.594.803.298	96.594.803.298
<b>Cộng</b>	<b>318.153.305.884</b>	<b>318.153.305.884</b>	<b>132.825.556.868</b>	<b>132.825.556.868</b>
<b>b. Phải trả người bán với bên liên quan</b>	<b>54.054.797.033</b>	<b>54.054.797.033</b>	-	-

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số VII.2)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS**  
Tháp A, Tòa CT2 (The Light), đường Tố Hữu  
Phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**MÃU SỐ B 09-DN/HN**  
Ban hành kèm theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**16. Người mua trả trước ngắn hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư Thành Thắng Group	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí Việt Nam - SSG	-	-	10.442.881.818	10.442.881.818
Công ty CP thương mại và dịch vụ tổng hợp Vinh Hạnh	-	-	18.550.976.000	18.550.976.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng 4.2	-	-	1.291.250.705	1.291.250.705
Công ty Cổ phần xi măng Đồng Bành	3.300.000.000	3.300.000.000	-	-
Công ty CP Phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam	780.621.713	780.621.713	-	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Ngân Hà	478.000.000	478.000.000	-	-
Các đối tượng khác	6.340.705.246	6.340.705.246	14.625.157.059	14.625.157.059
<b>Cộng</b>	<b>10.899.326.959</b>	<b>10.421.326.959</b>	<b>49.910.265.582</b>	<b>49.910.265.582</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước chi phí công trình	10.303.525.132	4.366.706.341
Trích trước chi phí lãi vay	39.398.926	-
Các khoản trích trước khác	567.409.139	-
<b>Cộng</b>	<b>10.910.333.197</b>	<b>4.366.706.341</b>

**18. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	952.119.093	824.313.425
Bảo hiểm xã hội	173.349.727	735.690.416
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	55.000.000	655.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	380.789.055	485.728.145
Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.098.064.061	31.232.358.024
+ Ông Đỗ Việt Anh	5.483.809.810	1.548.837.810
+ Các khoản phải trả khác	33.614.254.251	29.683.520.214
<b>Cộng</b>	<b>40.659.321.936</b>	<b>33.933.090.010</b>

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

Tháp A, Tòa CT2 (The Light), đường Tố Hữu  
Phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>648.910.040.025</b>	<b>648.910.040.025</b>	<b>1.340.896.812.032</b>	<b>1.151.441.498.047</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô {}	608.868.964.997	608.868.964.997	1.232.409.903.647	1.017.734.047.562
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bim Sơn {}	13.557.307.560	13.557.307.560	38.525.463.432	63.737.178.825
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình {}	2.925.839.106	2.925.839.106	25.634.280.122	37.621.066.516
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ {}	5.559.238.362	5.559.238.362	17.168.774.831	17.098.205.144
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng {}	4.638.390.000	4.638.390.000	4.638.390.000	-
Các khoản vay cá nhân {}	13.360.300.000	13.360.300.000	22.520.000.000	15.251.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh V.21)</b>	<b>20.866.830.028</b>	<b>20.866.830.028</b>	<b>7.263.087.004</b>	<b>7.263.087.004</b>
<b>Cộng</b>	<b>669.776.870.053</b>	<b>669.776.870.053</b>	<b>466.717.813.044</b>	<b>466.717.813.044</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)**

- {i} Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/36032/HĐTD ngày 07 tháng 07 năm 2017 và văn bản sửa đổi bổ sung lập ngày 30 tháng 11 năm 2017 với hạn mức tối đa số tiền là 1.991.393.000.000 đồng gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, trong đó: Hạn mức cho vay ngắn hạn và mở L/C: 580.000.000.000 đồng; Hạn mức bảo lãnh: 1.411.393.000.000 đồng. Công ty vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2018 với lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần giải ngân. Thời hạn vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn của L/C được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, từng L/C và từng Hợp đồng cấp bảo lãnh. Tài sản bảo đảm là máy móc, phương tiện vận tải,...thuộc sở hữu của công ty/ của bên thứ ba mang đi thế chấp.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/2530767/HDBL ngày 11 tháng 07 năm 2017, số dư nợ tối đa là 110 tỷ đồng bao gồm cả VND và ngoại tệ quy đổi, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích khoản vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất, thời hạn cho vay, lịch trả nợ gốc và lãi theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm là toàn bộ số dư tài khoản tiền bằng VND và ngoại tệ của bên vay tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba.

Hợp đồng tín dụng số 01.3903191.2016/HĐTD ngày 16 tháng 03 năm 2016, số tiền 7.636.000.000 đồng. Công ty sử dụng tiền vay để thanh toán các chi phí đầu tư hoàn thiện, thiết kế nội thất sàn văn phòng tầng 1, tháp A tòa nhà CT2. Thời hạn vay 60 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 6 tháng, lãi suất trong hạn là 10%/năm áp dụng tới ngày 30 tháng 06 năm 2016, sau đó điều chỉnh 6 tháng/lần. Thanh toán nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần sau thời gian ân hạn, số tiền trả nợ của mỗi kỳ sẽ được 2 bên thống nhất sau khi hết thời gian rút vốn. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án. Giá trị chính thức của tài sản đảm bảo sẽ được hai bên thống nhất tại biên bản định giá tài sản sau khi tài sản hình thành

- {ii} Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bim Sơn theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/1771363/HĐTD ngày 18 tháng 09 năm 2017, hạn mức cho vay tối đa là 60.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31 tháng 08 năm 2018. Thời hạn cho vay và lãi suất cho vay được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Công ty vay để bổ sung vốn lưu động. Công ty dùng máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty và bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay này.



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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)**

{iii} Vay ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 5400.16.011.667779.TD ngày 03 tháng 02 năm 2016, hạn mức vay 65 tỷ đồng, dư nợ tối đa là 8 tỷ đồng, thời hạn cấp tín dụng đến ngày 30 tháng 01 năm 2017. Lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ. Lãi tính vào ngày 25 hàng tháng. Công ty sử dụng tiền vay để bổ sung vốn lưu động thi công công trình Five Star Kim Giang. Thời hạn tối đa của các khoản tín dụng trong hạn mức không vượt quá 5 tháng/khế ước. Công ty sử dụng tài sản của Công ty và bên thứ 3 bao gồm bất động sản của ông Nguyễn Hữu Chí và bà Lê Thị Phi Diệp; xe ô tô Toyota Prado biển kiểm soát 30A073.92; quyền đòi nợ hình thành từ dự án theo hợp đồng số 88a/2015/HĐXD-DAIKIM/PHC-PH8 và bất động sản của ông Nguyễn Hữu Đồng và bà Đỗ Thị Kim Phụng để đảm bảo cho khoản vay trên.

{iv} Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 42646.16.051.642224.TD ngày 10 tháng 08 năm 2016 với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ. Hạn mức tín dụng quy định trên hợp đồng là 50 tỷ đồng. Hạn mức bảo lãnh là 70 tỷ đồng. Lãi suất, ngày điều chỉnh lãi suất, kỳ điều chỉnh lãi suất theo văn bản nhận nợ của công ty với Ngân hàng. Công ty vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Thời hạn cấp tín dụng đến ngày 09 tháng 08 năm 2017. Các tài sản đảm bảo Công ty sử dụng để đảm bảo cho khoản vay gồm: Tiền ký quỹ tại MB, hợp đồng tiền gửi, bất động sản và động sản.

Hợp đồng cấp tín dụng số 15851.17.051.642224.TD ngày 10 tháng 08 năm 2017 với hạn mức cho vay là 70.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Thời hạn cấp tín dụng đến ngày 31 tháng 07 năm 2018 với thời hạn tối đa của khoản vay không quá 9 tháng kể từ ngày rút vốn. Lãi suất áp dụng là lãi suất khoán, lãi suất này áp dụng đối với các khoản tín dụng theo hình thức cho vay. Lãi suất, ngày điều chỉnh lãi suất, kỳ điều chỉnh lãi suất theo văn bản nhận nợ của công ty với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm của khoản vay: Tiền ký quỹ tại ngân hàng phát sinh khoản vay, các hợp đồng tiền gửi, toàn bộ bất động sản và động sản.

{v} Hợp đồng hạn mức tín dụng số 20171005/HĐTD/VPB-PHUCHUNGHOLDINGS ngày 14 tháng 10 năm 2017 với hạn mức tín dụng là 400 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay và tương đương cho vay là 200 tỷ đồng, hạn mức cấp bảo lãnh là giá trị còn lại. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và phát hành bảo lãnh các loại để phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay của các khoản vay từng lần không vượt quá 9 tháng và được quy định cụ thể trong khế ước nhận nợ. Lãi suất quy định tại từng khế ước nhận nợ và thay đổi theo thông báo của ngân hàng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản, quyền sở hữu và lợi ích phát sinh từ việc bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ để thực hiện gói thầu theo thỏa thuận. Giá trị tài sản đảm bảo là 634.600.000.000 đồng.

{vi} Khoản vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn có thời hạn không quá 12 tháng, với lãi suất từng hợp đồng dao động từ 8%/năm đến 8,5%/năm hoặc biến động theo sự thỏa thuận của hai bên trong từng thời kỳ. Các hợp đồng vay vốn cá nhân không quy định tài sản đảm bảo.

**20. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	3.326.688.615	3.740.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.326.688.615</b>	<b>3.740.000.000</b>

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

Tháp A, Tòa CT2 (The Light), đường Tô Hữu

Phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****21. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô {i}	45.045.385.367	45.045.385.367	31.633.549.080	15.793.123.992	29.204.960.279	29.204.960.279
Ngân hàng TNHH một thành viên Public Việt Nam - CN Hà Nội {ii}	24.791.739.834	24.791.739.834	28.129.032.219	3.337.292.385	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (iii)	1.891.120.000	1.891.120.000	1.891.120.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng {iv}	115.048.737.000	115.048.737.000	115.237.849.000	189.112.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>186.776.982.201</b>	<b>186.776.982.201</b>	<b>176.891.550.299</b>	<b>19.319.528.377</b>	<b>29.204.960.279</b>	<b>29.204.960.279</b>
<b>Trừ: nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>20.866.830.028</b>	<b>20.866.830.028</b>			<b>7.263.087.004</b>	<b>7.263.087.004</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	11.991.423.404	11.991.423.404			7.263.087.004	-
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	8.497.182.624	8.497.182.624			-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	378.224.000	378.224.000			-	-
<b>Cộng các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>165.910.152.173</b>	<b>165.910.152.173</b>			<b>21.941.873.275</b>	<b>21.941.873.275</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**21. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

{i} Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2015/36032/HĐTD ngày 31 tháng 07 năm 2015 với số tiền vay trên hợp đồng là 3.500.000.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 579.860.000 đồng; lãi suất cho vay trong hạn: 11%/năm, điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Mục đích vay: Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay trị giá 225.848 USD.

- Hợp đồng tín dụng số 02/2015/36032/HĐTD ngày 10 tháng 12 năm 2015 với số tiền vay trên hợp đồng là 2.400.000.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.356.787.940 đồng. Mục đích vay: Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay trị giá 125.460 USD. Lãi suất áp dụng theo lãi suất từng thời kỳ của ngân hàng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2016/36032/HĐTD ngày 01 tháng 04 năm 2016 với số tiền vay trên hợp đồng là 11.200.000.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 2.984.483.705 đồng; lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến ngày 01 tháng 07 năm 2016 là 9,5%/năm. Mục đích vay: Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay trị giá 712.029,18 USD.

- Hợp đồng tín dụng số 02/2016/36032/HĐTD ngày 14 tháng 06 năm 2016 với số tiền vay trên hợp đồng: 1.749.359.920 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 734.735.952 đồng; lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến ngày 30 tháng 06 năm 2016: 10%/năm. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn để đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay trị giá 2.726.275.200 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 05/2016/36032/HĐTD ngày 01 tháng 09 năm 2016 với số tiền vay trên hợp đồng: 1.100.000.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 825.000.000 đồng; lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến 30 tháng 06 năm 2016: 10%/năm. Mục đích vay: Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay trị giá 1.605.886.500 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 07/2016/36032/HĐTD ngày 26 tháng 10 năm 2016 với số tiền vay trên hợp đồng: 740.402.520 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 555.301.890 đồng; lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên của quý I và quý III hàng năm, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến 31 tháng 12 năm 2016: 10%/năm. Mục đích vay để đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên.

- Hợp đồng tín dụng số 10/2016/36032/HĐTD ngày 14 tháng 12 năm 2016 với số tiền vay trên hợp đồng: 2.766.000.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 2.161.916.800 đồng; lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên của quý I và quý III hàng năm, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến 31 tháng 12 năm 2016 là 10%/năm. Trả nợ gốc theo lịch 3 tháng/lần. Mục đích vay để đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****21. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

{i} Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng sau (Tiếp theo):

- Hợp đồng tín dụng số 07/2016/36032/HĐTD ngày 12 tháng 09 năm 2016 với số tiền vay trên hợp đồng: 1.700.000.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.360.000.000 đồng; lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên của quý I và quý III hàng năm, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến 31/12/2016: 10%/năm. Trả nợ gốc theo lịch 3 tháng/lần. Mục đích vay để đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên.
- Hợp đồng tín dụng số 11/2016/36032/HĐTD ngày 14 tháng 12 năm 2016 với số tiền vay trên hợp đồng: 2.530.053.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.879.467.200 đồng; lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên của quý I và quý III hàng năm, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến 30 tháng 06 năm 2017: 10%/năm. Trả nợ gốc theo lịch 3 tháng/lần. Mục đích vay để đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.
- Hợp đồng tín dụng số 08/2016/36032/HĐTD ngày 14 tháng 09 năm 2016 số tiền vay trên hợp đồng: 1.500.000.000 đồng, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.199.999.839 đồng; lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên của quý I và quý III hàng năm, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến 31 tháng 12 năm 2016 là 10%/năm. Trả nợ gốc theo lịch 3 tháng/lần. Mục đích vay để đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ vốn vay. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên.

Cùng một số hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam -- Chi nhánh Đông Đô khác.

{ii} Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH một thành viên Public Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số HAN/000083/17 ngày 31 tháng 03 năm 2017 với hạn mức tín dụng là 1.526.000.000 đồng; lãi suất 6,99%/năm, số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.322.533.336 đồng. Kể từ năm giải ngân lần đầu tiên, từ năm thứ hai trở đi là 3%/năm + lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ áp dụng cho cá nhân (Lãi suất thả nổi), lãi suất các khoản vay được điều chỉnh 6 tháng/1 lần. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất hiện hành. Mục đích vay nhằm tài trợ một phần việc mua ô tô nhãn hiệu FORD EXPLORER LIMITED với giá trị hợp đồng 2.180.000.000 đồng theo "Hợp đồng mua bán" số: 69-0317-Explorer-TG. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp số HAN/000083/17. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.
- Hợp đồng tín dụng số HAN/000159/17 & HAN/000160/17 ngày 26 tháng 06 năm 2017 với hạn mức tín dụng là 1.460.000.000 đồng; lãi suất 6,99%/năm. số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.314.000.002 đồng kể từ năm giải ngân lần đầu tiên, từ năm thứ hai trở đi là 3%/năm + lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ áp dụng cho cá nhân (Lãi suất thả nổi), lãi suất các khoản vay được điều chỉnh 6 tháng/1 lần. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất hiện hành. Mục đích vay nhằm tài trợ một phần việc mua ô tô nhãn hiệu Ford Everest. Tài sản đảm bảo là xe ô tô được hình thành từ vốn vay. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Gốc và lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****21. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

{ii} Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH một thành viên Public Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng sau (Tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng số HAN/000129/17 ngày 16 tháng 05 năm 2017 với hạn mức tín dụng là 709.000.000 đồng; lãi suất 6,99%/năm. Số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 626.283.338 đồng kể từ năm giải ngân lần đầu tiên, từ năm thứ hai trở đi là 3%/năm + lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ áp dụng cho cá nhân (Lãi suất thả nổi), lãi suất các khoản vay được điều chỉnh 6 tháng/1 lần. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất hiện hành. Mục đích vay nhằm tài trợ một phần việc mua ô tô nhãn hiệu FORD EVEREST với giá trị hợp đồng 1.114.300.000 đồng theo "Hợp đồng mua bán" số: 750/2017/HĐMB. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp số HAN/000083/17. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.

- Hợp đồng tín dụng số HAN/000124/17 ngày 13 tháng 06 năm 2017 với hạn mức tín dụng là 44.700.000.000 đồng; lãi suất 2%/năm + lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ áp dụng cho cá nhân (Lãi suất thả nổi). Số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 21.528.923.158 đồng. Thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Mục đích vay nhằm tài trợ một phần việc mua 68 căn hộ tại Khu chung cư The Zen Residence, dự án C2 - Gamuda Gardens, phường Yên Hòa và Trần Phú, quận Hoàng Mai. Tài sản đảm bảo: 68 căn hộ được tài trợ và thực hiện bảo lãnh cá nhân của ông Cao Tùng Lâm và ông Trần Huy Tường theo luật Việt Nam, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 165.640.613.219 đồng.

(iii) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ theo hợp đồng vay số 8397.17.051.642224/TD ngày 02 tháng 06 năm 2017 với số tiền vay 1.891.120.000 đồng. số tiền vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.702.008.000 đồng. Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 9,6%/năm, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cơ bản kỳ hạn loại trả sau 24 tháng cộng với biên độ lãi suất 2,7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Mục đích vay: cho vay đầu tư 02 vận thăng lồng đôi của hãng Zoomlion. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Máy móc thiết bị hình thành phương án tài trợ theo hợp đồng thế chấp 103324.17.051.642224.ĐĐ, bảo lãnh là bên thứ ba hoặc các biện pháp đảm bảo khác.

{iv} Khoản vay trung hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cho vay số 01.4112511/2017/HĐCV/VPB-MYXUAN ngày 20 tháng 10 năm 2017. Số tiền cho vay tối đa 150 tỷ đồng, thời hạn tối đa 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Khoản vay năm 2017 có thời hạn từ ngày 06 tháng 11 năm 2017 đến ngày 06 tháng 11 năm 2020, lãi suất 10,7%/năm trên 360 ngày áp dụng cho tháng đầu tiên, sau đó được điều chỉnh 1 tháng 1 lần, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thường kỳ 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất dành cho KH cá nhân +/- biên độ 4%. Kỳ trả nợ gốc: 3 tháng 1 lần vào ngày 06, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 06 tháng 12 năm 2019, tổng cộng gồm 8 kỳ, số tiền trả mỗi kỳ là 14.195.000.000 đồng. Kỳ trả nợ lãi: 1 tháng 1 lần vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay: Tài trợ chi phí thực hiện dự án: Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại địa điểm số 28 lô X3, đường Trần Hữu Dực, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Biện pháp bảo đảm là thế chấp bằng toàn bộ dự án bao gồm: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến dự án thuộc sở hữu của Bên vay, có giá trị 2.218.236.000.000 đồng và toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings trị giá 140 tỷ đồng.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**22. Vốn chủ sở hữu**

*a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2016	109.999.770.000	36.600.598.130	2.063.367.327	(1.046.567.500)	10.204.920.586	340.018.537	24.234.357.438	14.976.990.221	197.373.454.739
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	14.600.446.666	3.471.062.995	18.071.509.661
Phân phối lợi nhuận	-	-	696.818.717	-	1.115.427.450	59.686.137	(4.355.818.883)	(864.924.820)	(3.348.811.399)
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	(10.889.977.000)	-	(10.889.977.000)
Số dư tại ngày 01/01/2017	109.999.770.000	36.600.598.130	2.760.186.044	(1.046.567.500)	11.320.348.036	399.704.674	23.589.008.221	24.033.128.396	207.656.176.001
Vốn góp tăng trong năm (*)	98.999.790.000	787.418.003	-	-	-	-	-	-	99.787.208.003
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	34.446.020.106	34.446.020.106
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	28.198.275.845	3.539.330.296	31.737.606.141
Phân phối lợi nhuận	-	-	886.201.088	-	1.295.602.511	-	(2.181.803.599)	(514.537.346)	(514.537.346)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	403.032.500	-	1.046.567.500	-	-	-	-	1.449.600.000
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(657.564.124)	(171.512.448)	(829.076.572)
Chi thường HEQT và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(276.872.206)	(366.070.228)	(642.942.434)
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	(15.399.967.800)	(2.340.000.000)	(17.739.967.800)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	<b>208.999.560.000</b>	<b>37.791.048.633</b>	<b>3.646.387.132</b>	<b>-</b>	<b>12.615.950.547</b>	<b>399.704.674</b>	<b>33.271.076.337</b>	<b>58.626.358.776</b>	<b>355.350.086.099</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**22. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

- Tổng hợp kết quả thực hiện phương án phát hành

STT	Nội dung	Số cổ phiếu	Mệnh giá	Giá bán	Tổng giá trị phát hành		
					Mệnh giá VND	Thặng dư VND	Cộng VND
<b>I.</b>	<b>Tổng tiền thu từ đợt phát hành</b>				<b>98.999.790.000</b>	<b>976.548.000</b>	<b>99.976.338.000</b>
1	Cổ đông hiện hữu	8.860.755	10.000	10.000	88.607.550.000	-	88.607.550.000
2	Cán bộ công nhân viên trong Công ty	734.600	10.000	10.500	7.346.000.000	367.300.000	7.713.300.000
3	Nhà đầu tư khác	304.624	10.000	12.000	3.046.240.000	609.248.000	3.655.488.000
<b>II.</b>	<b>Tổng chi phí phát hành</b>						<b>189.129.997</b>
<b>II.</b>	<b>Tổng thu ròng từ đợt chào bán</b>						<b>99.787.208.003</b>

- Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng ngày 10 tháng 08 năm 2017 (tăng vốn điều lệ từ 109.999.770.000 đồng lên 208.999.560.000 đồng)

*Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chứng khoán ra công chúng*

Theo Nghị quyết số 01-NQ/2017/PH-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 03 năm 2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 109.999.770.000 đồng lên 208.999.560.000 đồng và kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chi tiết như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền VND
1	Bổ sung nguồn vốn lưu động	28.999.790.000
2	Cơ cấu nợ vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô	70.000.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>98.999.790.000</b>

*Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chứng khoán ra công chúng*

STT	Tình hình sử dụng vốn	Số tiền sử dụng từ đợt phát hành VND
1	Bổ sung nguồn vốn lưu động	29.787.208.003
2	Cơ cấu nợ vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô	70.000.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>99.787.208.003</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**22. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

- Nguyên tắc ghi nhận và trình bày chỉ tiêu “Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chứng khoán ra công chúng”

“Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chứng khoán ra công chúng” được căn cứ vào số vốn thực tế Công ty đã nhận từ đợt chào bán và thực tế giải ngân đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, cụ thể:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án phát hành cổ phiếu VND	Số tiền thực tế thu được VND	Số tiền thực tế sử dụng VND
1	Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	28.999.790.000	29.976.338.000	29.787.208.003
2	Cơ cấu nợ vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>98.999.790.000</b>	<b>99.976.338.000</b>	<b>99.787.208.003</b>

*Số tiền thực tế sử dụng thay đổi so với số tiền theo phương án phát hành chứng khoán ra công chúng là do:*

Do tổng số vốn huy động thành công từ đợt phát hành chứng khoán ra công chúng sau khi trừ đi chi phí phát hành là 99.787.208.003 đồng (bằng chữ: chín mươi chín tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu hai trăm linh tám ngàn không trăm linh ba đồng), tăng so với kế hoạch dự kiến là 787.418.003 đồng;

Căn cứ vào tình hình thực tế hoạt động kinh doanh và tình hình sử dụng vốn lưu động thực tế của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, Công ty đã sử dụng phần thặng dư vốn còn lại để bổ sung vào vốn lưu động của Công ty.

**b. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.899.956	10.999.977
- Cổ phiếu phổ thông	20.839.956	10.939.977
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu	60.000	60.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	110.000
- Cổ phiếu phổ thông	-	110.000
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.899.956	10.889.977
- Cổ phiếu phổ thông	20.839.956	10.829.977
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu	60.000	60.000

*Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần*



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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****22. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Số cổ phần bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu là số cổ phần có nguồn gốc từ việc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (Constrexim Holdings) góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng Holdings) bằng thương hiệu từ năm 2003.

**23. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có ít rủi ro và lợi ích kinh tế khác với bộ phận kinh doanh khác.

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 02 (hai) bộ phận hoạt động: bộ phận hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác; hoạt động xây lắp. Tuy nhiên, năm tài chính 2017, doanh thu và lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác chưa chiếm 10% doanh thu phát sinh và lợi nhuận trong kỳ. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác.

Trong năm, Công ty thi công các công trình ở khắp mọi miền đất nước. Tuy nhiên, các Công trình của Công ty chủ yếu được thi công trên các địa bàn các tỉnh phía Bắc. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.111.459.737.983</b>	<b>1.469.042.576.339</b>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.051.882.743.052	1.416.294.598.996
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	29.712.401.402	40.224.607.848
Doanh thu bán bất động sản	29.864.593.529	12.523.369.495
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.111.459.737.983</b>	<b>1.469.042.576.339</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.921.493.498.026	1.322.255.230.677
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	22.665.912.751	29.846.055.543
Giá vốn bán bất động sản	22.847.201.165	10.217.159.478
<b>Cộng</b>	<b>1.967.006.611.942</b>	<b>1.362.318.445.698</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.574.768.532	1.703.482.581
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.157.600	-
Lãi từ chuyển nhượng quyền nhận cổ tức tại Công ty CP Kiến trúc Phục Hưng	-	834.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	13.701.667
<b>Cộng</b>	<b>5.576.926.132</b>	<b>2.551.184.248</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí lãi vay	43.136.520.235	26.462.381.124
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	234.294	625.562
Chi phí tài chính khác	1.591.933.018	1.078.076.955
<b>Cộng</b>	<b>44.728.687.547</b>	<b>27.541.083.641</b>

23  
TY  
HUU  
N  
CH  
E  
T

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	799.225.578	219.798.007
Thu hồi công nợ khó đòi đã xử lý	-	819.530.655
Thu từ cho thuê thiết bị, cho thuê kho	611.346.573	366.760.908
Hoàn nhập dự phòng bảo hành Công trình xây lắp	1.392.144.711	2.371.214.382
Các khoản khác	2.695.617.135	2.421.627.852
<b>Cộng</b>	<b>5.498.333.997</b>	<b>6.198.931.804</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Các khoản tiền phạt	1.677.745.549	5.572.651.204
Lỗi thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	851.188.280	299.206.708
Các khoản khác	7.287.848.723	4.255.908.598
<b>Cộng</b>	<b>9.816.782.552</b>	<b>10.127.766.510</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	6.104.998.385	2.750.878.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng số 3	518.369.821	593.603.645
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	1.635.342.717	1.485.064.784
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng số 8	7.287.273	253.446.077
Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Phục Hưng	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân	292.804.152	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.558.802.348</b>	<b>5.082.992.896</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	<b>28.198.275.845</b>	<b>14.600.446.666</b>
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		-
<i>Trích quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	657.564.124
<i>Thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành</i>		276.872.206
<b>Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>28.198.275.845</b>	<b>13.666.010.336</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.873.238	10.829.977
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.896</b>	<b>1.262</b>

(\*) Giá trị quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát; thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 02 NQ/2016/PH-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 03 năm 2017 của Công ty. Theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi,... được trích từ lợi nhuận sau thuế cần được loại ra khỏi lợi nhuận sau thuế trước khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu. Do vậy, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được xác định lại là 1.262 đồng/cổ phiếu. (Số trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 1.348 đồng/cổ phiếu)

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty chưa tiến hành Đại hội đồng cổ đông năm 2017 và thông qua mức trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi, đồng thời điều lệ của Công ty không quy định về tỷ lệ cần trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi, vì vậy Ban Tổng Giám đốc tạm tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trên mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	936.598.613.547	683.014.326.720
Chi phí nhân công	338.717.873.193	275.208.328.266
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.154.110.060	6.799.572.008
Chi phí dự phòng	3.380.154.253	6.745.816.121
Chi phí dịch vụ mua ngoài	253.670.351.465	904.220.665.584
Chi phí khác bằng tiền	128.290.747.727	7.850.450.304
<b>Cộng</b>	<b>1.670.811.850.245</b>	<b>1.883.839.159.003</b>

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

**Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Kycons

**Mối quan hệ**

Ban lãnh đạo của Công ty là thành viên Hội đồng quản trị và Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải trả người bán</b>	<b>54.054.797.033</b>	-
Công ty Cổ phần Kycons	54.054.797.033	
<b>Trả trước cho người bán</b>	-	<b>4.570.661.441</b>
Công ty Cổ phần Kycons	-	4.570.661.441

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:**

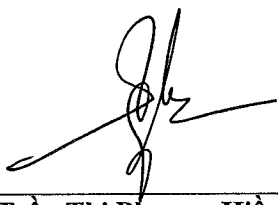
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lương và thù lao của HĐQT và Ban Kiểm soát	1.231.868.736	1.304.985.981
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.333.496.000	1.460.907.038
<b>Cộng</b>	<b>2.565.364.736</b>	<b>2.765.893.019</b>

**2. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ hoạt động và cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính.

**3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán.

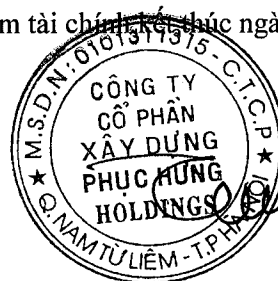


**Trần Thị Phương Hiền**  
Người lập biểu

Ngày 31 tháng 03 năm 2018



**Ngô Thị Minh Nguyệt**  
Kế toán trưởng



**Trần Huy Tường**  
Tổng Giám đốc