

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
PHỤC HƯNG HOLDINGS
DN: C=VN, S=Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS,
OID.0.9.2342.19200300:100.1.1=MST:0101311315
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-03-22 08:17:11
Foxit Reader Version: 9.0.1

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
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 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 6 năm 2002.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 15 ngày 29/12/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 15 ngày 29/12/2021 là 506.819.270.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán PHC.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch
Ông Trần Hồng Phúc	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên
Ông Trần Huy Tường	Thành viên
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Trần Hồng Phúc	Tổng Giám đốc
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Lãnh đạo,



Cao Tùng Lâm
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Số: 130 /2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, 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 Lãnh đạo Công ty

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính 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 Lãnh đạo 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Thị Tiên

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1

Số Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.013.250.292.260	1.886.012.751.012
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	54.727.881.598	57.871.138.441
1. Tiền	111		54.727.881.598	57.871.138.441
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	1.874.079.611	1.827.171.376
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.874.079.611	1.827.171.376
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.296.330.916.092	1.195.277.113.716
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	915.964.683.185	811.175.712.622
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	99.100.081.062	133.046.135.874
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	287.770.440.585	257.258.160.756
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.504.288.740)	(6.202.895.536)
IV. Hàng tồn kho	140		636.816.838.269	609.100.193.552
1. Hàng tồn kho	141	5.7	636.816.838.269	609.100.193.552
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.500.576.690	21.937.133.927
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	950.347.506	1.414.211.944
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.222.021.729	20.511.778.748
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	7.328.207.455	11.143.235
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		696.124.016.845	576.589.942.052
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		336.659.824.122	345.493.115.971
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	336.487.957.637	344.936.967.954
- Nguyên giá	222		396.871.421.580	385.827.091.116
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.383.463.943)	(40.890.123.162)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	171.866.485	556.148.017
- Nguyên giá	228		1.024.895.600	1.291.205.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(853.029.115)	(735.057.583)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	71.352.913.997	73.523.003.826
1. Nguyên giá	231		77.144.485.883	77.144.485.883
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.791.571.886)	(3.621.482.057)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.475.451.724	4.442.931.724
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	4.475.451.724	4.442.931.724
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		245.889.419.454	139.485.974.238
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	5.13	190.114.777.454	118.711.332.238
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.13	8.874.642.000	5.874.642.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	46.900.000.000	14.900.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		37.746.407.548	13.644.916.293
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	37.746.407.548	13.644.916.293
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.709.374.309.105	2.462.602.693.064

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.042.404.529.626	1.766.692.561.517
I. Nợ ngắn hạn	310		1.893.288.247.909	1.604.292.561.517
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	790.208.273.880	498.520.499.713
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	110.602.402.665	279.055.239.006
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	1.395.929.827	2.610.176.947
4. Phải trả người lao động	314		10.965.481.724	10.195.323.058
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		532.272.673	303.300.000
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.923.716.102	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	49.514.135.178	34.147.149.348
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	925.588.552.714	777.744.468.481
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		930.783.146	1.313.704.964
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		626.700.000	402.700.000
II. Nợ dài hạn	330		149.116.281.717	162.400.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	149.116.281.717	162.400.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		666.969.779.479	695.910.131.547
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	666.969.779.479	695.910.131.547
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		506.819.270.000	506.819.270.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		506.819.270.000	506.819.270.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		67.567.846.314	67.567.846.314
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.000.000.000	13.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		59.739.456.268	88.249.653.673
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.470.091.050	33.823.238.679
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.269.365.218	54.426.414.994
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.843.206.897	20.273.361.560
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.709.374.309.105	2.462.602.693.064

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch HĐQT




Cao Tùng Lâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.927.754.523.759	934.849.322.567
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	8.884.068.625	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.918.870.455.134	934.849.322.567
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.802.704.197.736	847.907.792.920
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		116.166.257.398	86.941.529.647
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	17.146.330.636	62.556.281.341
7. Chi phí tài chính	22	6.4	52.440.058.065	45.808.483.574
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		50.985.838.887	43.828.608.917
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		2.088.039.079	2.523.830.659
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	946.272.634
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	61.985.042.638	42.702.515.175
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		20.975.526.410	62.564.370.264
12. Thu nhập khác	31	6.6	10.586.917.773	13.979.430.273
13. Chi phí khác	32	6.6	7.876.887.963	7.621.146.972
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	2.710.029.810	6.358.283.301
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		23.685.556.220	68.922.653.565
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	3.846.345.665	14.052.747.597
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		19.839.210.555	54.869.905.968
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		20.269.365.218	54.426.414.994
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(430.154.663)	443.490.974
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	400	1.947

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch HĐQT




Cao Tùng Lâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		23.685.556.220	68.922.653.565
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		22.790.717.165	7.452.554.863
- Các khoản dự phòng	03		(81.528.614)	(216.392.187)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.840.991.292)	(24.458.624.271)
- Chi phí lãi vay	06		50.985.838.887	43.828.608.917
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		76.539.592.366	95.528.800.887
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(88.380.251.215)	(141.374.412.001)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(27.716.644.717)	(140.756.373.939)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		140.257.981.052	10.027.443.672
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(23.637.626.817)	(5.572.859.475)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(50.985.838.887)	(43.828.608.917)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.894.822.710)	(11.591.541.143)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	3.300.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(776.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.406.389.072	(237.564.250.916)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.000.949.039)	(67.867.914.037)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.945.644.208	1.318.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(67.046.908.235)	(1.125.718.159)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.000.000.000	5.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(85.722.000.000)	(42.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.000.000.000	86.714.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.186.149.991	29.813.618.423
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(116.638.063.075)	11.052.168.045
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	258.518.097.681
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.419.361.900.027	1.590.483.626.150
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.284.801.534.077)	(1.648.714.241.758)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.471.948.790)	(164.748.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		94.088.417.160	200.122.734.023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.143.256.843)	(26.389.348.848)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		57.871.138.441	84.260.487.289
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	54.727.881.598	57.871.138.441

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Cao Tùng Lâm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 6 năm 2002.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 15 ngày 29/12/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 15 ngày 29/12/2021 là 506.819.270.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán PHC.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31/12/2022 là 582 người (tại ngày 31/12/2021 là 563 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: *Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất;*
- Chuẩn bị mặt bằng: *Chi tiết: xử lý nền móng công trình;*
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí: *Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa bảo hành hệ thống điều hòa không khí, điện lạnh; Thi công, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, xử lý nước thải;*
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu: *Chi tiết: Sản xuất thực phẩm;*
- Chung, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh: *Chi tiết: Sản xuất rượu;*
- Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia: *Chi tiết: Sản xuất bia;*
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng: *Chi tiết: Sản xuất nước giải khát;*
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: *Chi tiết: Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;*
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: *Chi tiết: Kinh doanh phát triển nhà; Kinh doanh bất động sản;*
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: *Chi tiết: môi giới bất động sản;*
-

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

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và Chi nhánh như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết, cụ thể bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Các Công ty con				
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và khai thác thiết bị xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và thi công cơ điện	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Đầu tư PHK	Hà Nội	Sản xuất vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Đắk Nông	Sản xuất thủy điện	80,00%	80,00%
Các Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An phú Hưng	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	46,00%	46,00%
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (*)	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản và Kinh doanh thương mại	19,75%	44,015%
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Nghệ An	Đầu tư kinh doanh bất động sản	32,44%	32,44%

(*) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội: Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings nắm giữ 19,75% vốn điều lệ của Công ty này và nắm giữ 24,265% vốn điều lệ thông qua sở hữu chéo tại Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng.

Các chi nhánh bao gồm:

- + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh miền Nam;
- + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (tạm ngừng hoạt động);
- + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh Thăng Long.

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Lãnh đạo Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm 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 là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, các Công ty con của Công ty là Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng, Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng, Công ty TNHH đầu tư PHK, Công ty Cổ phần Phú Lâm.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Lãnh đạo Công ty phải có những ước tính và giá 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư khác

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải	03 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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 thời gian từ 03 đến 05 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 50

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí khác.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian bảo hiểm.

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng thời gian không quá 36 tháng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều năm kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng). Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm, phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng (vật tư hàng hóa, hàng hóa bất động sản,...), doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và phí dịch vụ, cho thuê thiết bị),...

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****Doanh thu Hợp đồng xây dựng***

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của công trình xây lắp, bán hàng và kinh doanh bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Công ty phân biệt 02 (hai) bộ phận: hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác; hoạt động xây lắp. Tuy nhiên, trong năm doanh thu và lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác chiếm chưa đến 10% doanh thu phát sinh và lợi nhuận trong năm. Về bộ phận theo khu vực địa lý: Công ty hoạt động trong khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam, không có khác biệt về rủi ro, lợi ích kinh tế. Do đó, Công ty không 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.

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	4.866.297.256	3.727.502.080
Tiền gửi ngân hàng	49.861.584.342	54.143.636.361
Tổng	54.727.881.598	57.871.138.441

5.2 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

(*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn Công ty có dùng để thế chấp, cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền là 1.771.000.000 đồng.

(**): Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái phiếu phát hành ra công chúng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 19/12/2018; Mã Trái phiếu: BID2_18.06_06135 ngày; Số lượng: 1.490 Trái phiếu; Mệnh giá 1 Trái phiếu là 10.000.000 đồng/Trái phiếu; Thời hạn Trái phiếu là 10 năm; Ngày phát hành 19/12/2018; Ngày đáo hạn 19/12/2028; Phương thức trả lãi: định kỳ 1 năm 1 lần vào ngày thanh toán lãi Trái phiếu.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu BIDL2128002C cấp lần 1, Sở hữu trái phiếu ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Số lượng: 200.000 tại ngày 25/01/2022; Mệnh giá một trái phiếu: 100.000 VND; Tổng mệnh giá trái phiếu: 20.000.000.000 VND; Thời hạn trái phiếu: 7 năm; Lãi suất: Theo quy định tại Bản Cáo Bạch; Phương thức trả lãi: định kì 01 năm một lần kể từ ngày phát sinh.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày, mã trái phiếu : BIDLH2228030. Mệnh giá 100.000.000 đồng. Ngày phát hành: 25/11/2022, kỳ hạn trái phiếu: 6 năm. Lãi suất trái phiếu bằng lãi suất tham chiếu cộng 1,3%/năm. Số lượng : 120 trái phiếu. Tổng mệnh giá 12.000.000.000 đồng. Ngày thực hiện quyền mua lại: 25/11/2023. Trường hợp TCPH không thực hiện quyền mua lại, lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ thanh toán lãi thứ 6 cho đến khi trái phiếu đáo hạn sẽ bằng lãi suất tham chiếu cộng 6,3%/năm. Phương thức trả lãi: trả sau, định kỳ hàng năm vào ngày thanh toán lãi.

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP	4.246.101.400	22.474.163.008
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	45.865.835.557	49.865.835.557
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	27.522.653.714	56.876.433.668
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	62.536.087.965	90.536.087.967
Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark	26.629.762.982	20.474.766.807
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài Nguyên	164.849.700.025	167.849.700.025
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	25.877.679.417	27.677.679.417
Công ty TNHH Liên doanh Ô tô Hòa Bình	-	3.506.767.200
Công ty cổ phần bất động sản tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	50.272.357.409	-
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	41.189.980.647	-
Công ty cổ phần HBI	36.394.028.749	-
Các đối tượng khác (*)	430.580.495.320	371.914.278.973
Tổng	915.964.683.185	811.175.712.622
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan xem tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>68.899.326.590</i>	<i>64.006.136.469</i>

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải thu các khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải thu khách hàng.

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

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	6.099.557.557	11.243.552.397
Công ty Cổ phần TKB Việt Nam	-	28.861.978.000
Các đối tượng khác (*)	93.000.523.505	92.940.605.477
Tổng	99.100.081.062	133.046.135.874

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản trả trước cho người bán có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ trả trước cho người bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tô Hữu,
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014
của Bộ Tài chính

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

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

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	287.770.440.585	-	257.258.160.756	-
- Công ty Cổ phần Cơ Giới và XD Thăng Long	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 06 Thăng Long	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 7	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Tài Nguyên và Năng Lượng Điện Biên	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	42.566.287.142	-	30.030.012.170	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	6.834.551.208	-	3.591.780.821	-
- Các đối tượng khác (*)	119.688.445.033	-	115.993.092.200	-
- Tạm ứng	111.258.249.720	-	100.647.108.532	-
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.722.907.482	-	1.296.167.033	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	287.770.440.585	-	257.258.160.756	-

*Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan
xem tại Thuyết minh số 7.1*

49.400.838.350

33.621.792.991

(*) Các đối tượng khác bao gồm khoản phải thu khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải thu khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu,
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014
của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tiềm năng	409.412.885	409.412.885	-	409.412.885	409.412.885	-
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu- Sài Gòn	2.483.981.107	1.458.810.080	1.025.171.027	2.483.981.107	1.458.810.080	1.025.171.027
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	1.330.119.400	1.330.119.400	-	1.330.119.400	1.330.119.400	-
Công ty Xây dựng 201	281.467.000	281.467.000	-	281.467.000	281.467.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Bạch Đằng 234	539.593.754	537.127.421	2.466.333	539.593.754	537.127.421	2.466.333
Công ty TNHH Hoàng Khôi	257.898.800	257.898.800	-	257.898.800	257.898.800	-
Công ty CP đầu tư xây lắp dầu khí IMICO	13.044.263.372	500.000.000	12.544.263.372	13.044.263.372	500.000.000	12.544.263.372
Ban Quản lý Các dự án từ nguồn vốn Ngân sách- Sở khoa học và công nghệ Hà Nội	414.116.000	204.973.779	209.142.221	414.116.000	204.973.779	209.142.221
Công ty cổ phần Xi măng Mai Sơn	6.967.785.707	174.194.643	6.793.591.064	-	-	-
Các đối tượng khác	1.350.284.732	1.350.284.732	-	1.223.086.171	1.223.086.171	-
Tổng	27.078.922.757	6.504.288.740	20.574.634.017	19.983.938.489	6.202.895.536	13.781.042.953

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tô Hữu,
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014
của Bộ Tài chính

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

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

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.162.110.015	-	76.914.643.127	-
Công cụ, dụng cụ	5.009.988.444	-	19.224.547.541	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	603.733.368.917	-	488.049.631.991	-
Hàng hóa	24.911.370.893	-	24.911.370.893	-
Tổng	636.816.838.269	-	609.100.193.552	-

Chi tiết các công trình dở dang

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án chung cư Golden Land 275 Nguyễn Trãi	41.906.199.665	41.906.199.665	52.789.495.934	52.789.495.934
Hỗn hợp cao tầng (21 tầng) Flamingo Linh Trường	54.488.553.642	54.488.553.642	-	-
Khu căn hộ Thủy Tiên (TRT05-TRT06)- Ecopark	23.887.693.347	23.887.693.347	-	-
Nhà khách phía Nam của Tổng cục Hậu cần tại thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hòa (gói 12)	-	-	4.090.000	4.090.000
Dự án khu đô thị mới MIK Tây Mỗ, Đại Mỗ - Vinhomes Smart City	53.040.870.065	53.040.870.065	10.222.109.090	10.222.109.090
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl - Giai đoạn 2	73.174.206.458	73.174.206.458	14.191.069.874	14.191.069.874
Dự án EVERGREEN	-	-	738.402.523	738.402.523
Biệt thự Meyhomes Phú Quốc	2.658.348.553	2.658.348.553	101.203.372.008	101.203.372.008
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City	98.386.280.825	98.386.280.825	98.385.990.005	98.385.990.005
Các dự án khác	256.191.216.362	256.191.216.362	210.515.102.557	210.515.102.557
Tổng	603.733.368.917	603.733.368.917	488.049.631.991	488.049.631.991

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

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

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	950.347.506	1.414.211.944
Công cụ dụng cụ	748.719.585	185.492.372
Chi phí bảo hiểm	85.472.536	94.125.588
Chi phí khác	116.155.385	1.134.593.984
Dài hạn	37.746.407.548	13.644.916.293
Công cụ dụng cụ	36.945.432.585	12.605.505.766
Chi phí vận chuyển di dời kho	800.974.963	1.039.410.527
Tổng	38.696.755.054	15.059.128.237

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu,
Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa,		Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý		TSCĐ hữu hình khác	Tổng
	vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị					
NGUYỄN GIÁ							
Số dư tại 01/01/2022	216.819.945.478	79.966.578.955	14.605.398.178	1.314.343.280	73.120.825.225	385.827.091.116	
Tăng trong năm	2.991.144.604	4.116.500.000	6.790.135.864	80.000.000	128.000.000	14.105.780.468	
Mua trong năm	-	4.116.500.000	6.790.135.864	80.000.000	128.000.000	11.114.635.864	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.991.144.604	-	-	-	-	2.991.144.604	
Giảm trong năm	-	2.463.242.711	406.363.636	191.843.657	-	3.061.450.004	
Thanh lý, nhượng bán	-	2.463.242.711	406.363.636	191.843.657	-	3.061.450.004	
Số dư tại 31/12/2022	219.811.090.082	81.619.836.244	20.989.170.406	1.202.499.623	73.248.825.225	396.871.421.580	
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ							
Số dư tại 01/01/2022	11.818.744.758	20.400.521.175	6.829.119.077	539.586.469	1.302.151.683	40.890.123.162	
Tăng trong năm	8.385.625.164	7.696.849.648	1.763.709.235	178.915.730	2.477.556.027	20.502.655.804	
Khấu hao trong năm	8.385.625.164	7.696.849.648	1.763.709.235	178.915.730	2.477.556.027	20.502.655.804	
Giảm trong năm	-	686.065.477	131.405.889	191.843.657	-	1.009.315.023	
Thanh lý, nhượng bán	-	686.065.477	131.405.889	191.843.657	-	1.009.315.023	
Số dư tại 31/12/2022	20.204.369.922	27.411.305.346	8.461.422.423	526.658.542	3.779.707.710	60.383.463.943	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại 01/01/2022	205.001.200.720	59.566.057.780	7.776.279.101	774.756.811	71.818.673.542	344.936.967.954	
Tại 31/12/2022	199.606.720.160	54.208.530.898	12.527.747.983	675.841.081	69.469.117.515	336.487.957.637	

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 313.461.673.089 đồng (Tại ngày 01/01/2022 là 327.046.796.459 đồng).
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 2.603.506.544 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 2.757.441.110 đồng).

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

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

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

	<u>Phần mềm tin học</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	1.291.205.600	1.291.205.600
Tăng trong năm	123.190.000	123.190.000
Mua trong năm	123.190.000	123.190.000
Giảm trong năm	389.500.000	389.500.000
Giảm khác	389.500.000	389.500.000
Số dư tại 31/12/2022	<u>1.024.895.600</u>	<u>1.024.895.600</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	735.057.583	735.057.583
Tăng trong năm	117.971.532	117.971.532
Khấu hao trong năm	117.971.532	117.971.532
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>853.029.115</u>	<u>853.029.115</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2022	<u>556.148.017</u>	<u>556.148.017</u>
Tại 31/12/2022	<u>171.866.485</u>	<u>171.866.485</u>

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

Khoản mục	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	77.144.485.883	-	-	77.144.485.883
- Nhà và Quyền sử dụng đất	77.144.485.883	-	-	77.144.485.883
Giá trị hao mòn lũy kế	3.621.482.057	2.170.089.829	-	5.791.571.886
- Nhà và Quyền sử dụng đất	3.621.482.057	2.170.089.829	-	5.791.571.886
Giá trị còn lại	73.523.003.826	(2.170.089.829)	-	71.352.913.997
- Quyền sử dụng đất	73.523.003.826	(2.170.089.829)	-	71.352.913.997

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 71.352.913.997 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 73.523.003.826 đồng).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Tại thời điểm 20/09/2022, Công ty có thực hiện thuê đơn vị có Chức năng thẩm định giá để xác định giá trị hợp lý của các Bất động sản Công ty là chủ sở hữu (Giá trị bất động sản theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CN 566356, CP 777449, CP 555914, CN 868908, DC 402746, DC 402745, DC 402743, DC 402742 và CR 555422) với giá trị là 289.480.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 200922/TĐG-CT ngày 20/9/2022 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO Thẩm định giá trị tài sản cho mục đích Tham khảo làm cơ sở thế chấp vốn vay Ngân hàng.

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

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

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí xây dựng phần mềm	1.326.880.000	1.326.880.000
Chi phí xây dựng và hoàn thiện quy chế Quản trị hiện đại và định hướng tương lai	130.909.091	130.909.091
Chi phí xây dựng Công trình nhà kho Lương Sơn	2.994.862.633	2.965.342.633
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	22.800.000	19.800.000
Tổng	4.475.451.724	4.442.931.724

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

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

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	46,00%	46,00%	190.114.777.454	-	118.711.332.238	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7 (***)	40,00%	40,00%	-	-	83.532.165.964	-
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	19,75%	44,015%	23.642.877.177	-	13.406.593.863	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát (**)	32,44%	32,44%	82.722.000.000	-	21.772.572.411	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			8.874.642.000	-	5.874.642.000	-
Công ty TNHH Nhà máy nước sạch Diễn Thọ	16,25%	16,25%	24.642.000	-	24.642.000	-
			8.850.000.000	-	5.850.000.000	-
Tổng			198.989.419.454	(*)	124.585.974.238	(*)

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

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

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

(****): Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - Giao dịch các bên liên quan của Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Ngân hạn	790.208.273.880	790.208.273.880	498.520.499.713	498.520.499.713
Công ty Cổ phần Kycos	16.867.352.723	16.867.352.723	14.529.489.313	14.529.489.313
Công ty Cổ phần Fountech	18.530.146.342	18.530.146.342	13.150.113.165	13.150.113.165
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	25.244.260.269	25.244.260.269	8.294.265.100	8.294.265.100
Công ty Cổ phần ĐT và XD Long Hưng	2.225.825.985	2.225.825.985	2.275.115.985	2.275.115.985
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật An Nam	769.593.848	769.593.848	769.593.848	769.593.848
Công ty TNHH Việt Đức	1.352.292.500	1.352.292.500	5.968.060.000	5.968.060.000
Công ty TNHH thương mại và xây dựng Thu Ngân	1.966.432.319	1.966.432.319	1.522.553.568	1.522.553.568
Công ty Cổ phần Xây dựng Lâm Hoàng Anh	85.787.786.897	85.787.786.897	9.948.148.904	9.948.148.904
Công ty TNHH Văn Lang	44.884.063.417	44.884.063.417	20.491.208.569	20.491.208.569
Công ty Cổ phần Thương mại Cơ Điện Lạnh Tân Phát	710.290.366	710.290.366	1.217.630.646	1.217.630.646
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	3.528.255.769	3.528.255.769	14.230.498.446	14.230.498.446
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	10.383.821.203	10.383.821.203	13.461.087.726	13.461.087.726
Các đối tượng khác (*)	577.958.152.242	577.958.152.242	392.662.734.443	392.662.734.443
Tổng	790.208.273.880	790.208.273.880	498.520.499.713	498.520.499.713
Trong đó: Phải trả các bên liên quan xem tại Thuyết minh số 7.1	5.915.987.880	5.915.987.880	5.862.477.664	5.862.477.664

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải trả người bán của các đối tượng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải trả người bán.

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

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

5.15 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư An Lạc	-	23.434.019.709
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	21.804.204.231	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	-	41.363.643.513
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Tổng hợp	5.510.636.003	-
Công ty TNHH Phần mềm FPT	4.288.066.114	-
Tổng Cục Hậu cần	-	47.346.897.040
Công ty cổ phần HBI	-	29.672.733.473
Các đối tượng khác (*)	63.999.496.317	137.237.945.271
Tổng	110.602.402.665	279.055.239.006

Trong đó: Người mua ứng tiền trước cho các bên liên quan xem tại Thuyết minh số 7.1

- 11.536.430.245

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản người mua ứng tiền trước của các đối tượng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ người mua ứng tiền trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trưng Ván,
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	2.610.176.947	6.322.729.590	7.536.976.710	1.395.929.827
Thuế giá trị gia tăng	54.916.177	398.835.259	-	453.751.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.928.589.805	-	1.928.589.805	-
Thuế thu nhập cá nhân	356.642.815	3.204.453.249	3.081.662.638	479.433.426
Thuế tài nguyên	270.028.150	2.693.729.395	2.501.012.580	462.744.965
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	25.711.687	25.711.687	-
Phải thu	11.143.235	4.888.045.973	12.205.110.193	7.328.207.455
Thuế giá trị gia tăng	2.755.000	1.040.277.356	8.238.877.288	7.201.354.932
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.846.345.665	3.966.232.905	119.887.240
Thuế thu nhập cá nhân	8.388.235	1.422.952	-	6.965.283

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

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

5.17 Các khoản phải trả khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	49.514.135.178	34.147.149.348
Kinh phí công đoàn	874.629.710	764.389.429
Bảo hiểm xã hội	279.951.963	138.358.563
Bảo hiểm y tế	16.536.312	9.255.310
Bảo hiểm thất nghiệp	7.134.192	2.511.948
Các khoản phải trả, phải nộp khác	48.335.883.001	33.232.634.098
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>609.923.940</i>	<i>536.331.130</i>
<i>Chi nhánh - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tài Nguyên và Năng Lượng Điện Biên</i>	<i>2.272.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải trả khác (*)</i>	<i>45.453.959.061</i>	<i>32.696.302.968</i>
Tổng	49.514.135.178	34.147.149.348
<i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan xem tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>

(*): Các đối tượng khác bao gồm khoản phải trả các đối tượng có số dư nhỏ hơn 10% tổng giá trị số dư công nợ phải trả khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn,
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

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

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

5.18 Các khoản vay ngắn và dài hạn

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)			01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
1. Vay ngắn hạn							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô (1) Vay các cá nhân	925.588.552.714 906.631.447.423 2.908.800.000	925.588.552.714 906.631.447.423 2.908.800.000	1.422.245.618.310 1.409.225.618.310 2.620.000.000	1.274.401.534.077 1.269.878.434.077 -	777.744.468.481 767.284.263.190 288.800.000	777.744.468.481 767.284.263.190 288.800.000	
2. Vay dài hạn đến hạn trả							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô (2)	16.048.305.291	16.048.305.291	10.400.000.000	4.523.100.000	10.171.405.291	10.171.405.291	
3. Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô (2) Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (3)	149.116.281.717 144.116.281.717 5.000.000.000	149.116.281.717 144.116.281.717 5.000.000.000	7.516.281.717 7.516.281.717 -	20.800.000.000 20.800.000.000 -	162.400.000.000 157.400.000.000 5.000.000.000	162.400.000.000 157.400.000.000 5.000.000.000	
Tổng	1.074.704.834.431	1.074.704.834.431	1.429.761.900.027	1.295.201.534.077	940.144.468.481	940.144.468.481	
	5.000.000.000	5.000.000.000			5.000.000.000	5.000.000.000	

Trong đó: Vay các bên liên quan xem tại
Thuyết minh số 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn,
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

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

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

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

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/36032/HĐTD ký ngày 29/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô và Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng Holdings với Hạn mức cấp tín dụng là 2.265.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/3602/HĐTD ngày 30/9/2020 và Phụ lục hợp đồng số PL.1-01/2021/36032/HĐTD sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2023. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần giải ngân. Thời hạn cho vay/ thời hạn bảo lãnh/ thời hạn L/C được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, L/C được phát hành.
- (2) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô theo các hợp đồng sau:
- + Hợp đồng tín dụng số 07/2018/36032/HĐTD ngày 28/8/2018 với số tiền vay trên hợp đồng: 2.130.000.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến ngày 31 tháng 12 năm 2018: 11,1%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên Quý I và Quý III hàng năm, được áp dụng theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Gốc vay trả vào ngày 25 của tháng cuối quý, bắt đầu từ Quý III/2018 đến hết ngày 28/08/2023 theo lịch trả nợ, lãi vay trả ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay vốn đầu tư mua 02 bộ cầu thép QTZ160(TC6024) để nâng cao năng lực thi công của công ty. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay.
 - + Hợp đồng tín dụng số 02/2019/36032/HĐTD ngày 05/3/2019 với số tiền vay trên hợp đồng: 11.625.000.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến ngày 30/6/2019: 11,1%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Gốc vay trả trong 20 kỳ vào ngày 25 hàng tháng. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay: thanh toán tiền văn khuôn nhôm. Thời hạn vay: 60 tháng. Biện pháp bảo đảm: tài sản hình thành từ vốn vay.
 - + Hợp đồng tín dụng số 01/2019/36032/HĐTD ngày 22/02/2019 với số tiền vay trên hợp đồng: 12.877.850.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân đến ngày 30/6/2019: 11,1%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Gốc vay trả trong 20 kỳ vào ngày 25 hàng tháng, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay: Thanh toán tiền văn khuôn nhôm, thời hạn vay: 60 tháng. Biện pháp bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay.
 - + Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô theo HĐ: 01/2022/36032/TH/HĐTD ngày 29/09/2022. Hạn mức cấp tín dụng với tổng số tiền tối đa là 8.731.000.000 VND. Mục đích: Đầu tư tái sản cố định gián tiếp là gián giao Ringlock Standrd và Ringlock Ledger mới 100% xuất xứ Trung Quốc. Lãi suất: Quy định trên hợp đồng cụ thể. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố thế chấp/ bảo lãnh/Ký quỹ (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước, cùng ngày sau ngày kí hợp đồng này.
 - + Hợp đồng tín dụng 01/2020/3558496/HĐTD ngày 25/8/2020 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Đô và Công ty Cổ phần Phú Lâm; Số tiền vay: 160.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 13 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay 8%/năm có định trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất cho vay sau thời gian ưu đãi được xác định bằng lãi suất cơ sở (lãi suất tiết kiệm dân cư trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng) theo thông báo của BIDV tại thời điểm công bố biên độ 4,0%, điều chỉnh 6 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của Quý I và Quý III hàng năm theo quy định của BIDV từng thời kỳ; Mục đích vay sử dụng Dự án thủy điện Đak sor 2; biện pháp bảo đảm thực hiện theo hợp đồng cầm cố thế chấp bảo lãnh.
- (3): Hợp đồng số 125/2020/MXH-PL ngày 12/5/2020 giữa Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội và Công ty Cổ phần Phú Lâm, Vay số tiền là 5.000.000.000 đồng; Lãi suất 10%/năm; mục đích sử dụng vào đầu tư Dự án xây dựng Nhà máy Thủy điện Đak Sor 2; Thời hạn cho vay tối đa 15 năm kể từ ngày 12/5/2020.

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

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

5.19. Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Số dư tại 01/01/2021	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
					chưa phân phối	sau thuế		
Tăng vốn	257.482.600.000	37.791.048.633	13.000.000.000	56.357.263.677	35.075.297.028	399.706.209.338		
Lãi trong năm trước	228.741.300.000	29.776.797.681	-	54.426.414.994	-	258.518.097.681		
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	20.595.370.000	-	-	(20.595.370.000)	443.490.974	54.869.905.968		
Phân phối lợi nhuận Công ty liên kết	-	-	-	(2.042.913.065)	-	(2.042.913.065)		
Giảm thoái Công ty con	-	-	-	104.258.067	(34.008.077.051)	(33.903.818.984)		
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	18.762.650.609	18.762.650.609		
Số dư tại 31/12/2021	506.819.270.000	67.567.846.314	13.000.000.000	88.249.653.673	20.273.361.560	695.910.131.547		
Số dư tại 01/01/2022	506.819.270.000	67.567.846.314	13.000.000.000	88.249.653.673	20.273.361.560	695.910.131.547		
Lãi trong năm nay	-	-	-	20.269.365.218	(430.154.663)	19.839.210.555		
Trả cổ tức (i)	-	-	-	(40.545.541.600)	-	(40.545.541.600)		
Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (i)	-	-	-	(3.027.427.160)	-	(3.027.427.160)		
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)		
Thanh lý Công ty liên kết	-	-	-	(4.206.593.863)	-	(4.206.593.863)		
Số dư tại 31/12/2022	506.819.270.000	67.567.846.314	13.000.000.000	59.739.456.268	19.843.206.897	666.969.779.479		

Đơn vị tính: VND

(i) Công ty thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, số 01/2022/PH/NQ-DHĐCĐ ngày 25/4/2022, theo đó kết quả thực hiện:

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

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

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Cao Tùng Lâm	59.119.900.000	59.119.900.000
Các cổ đông khác	447.699.370.000	447.699.370.000
Tổng	506.819.270.000	506.819.270.000

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

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.681.927	50.681.927
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.681.927	50.681.927
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.838.653.302.563	841.056.568.638
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ	89.101.221.196	93.352.541.223
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	440.212.706
Tổng	1.927.754.523.759	934.849.322.567
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	8.884.068.625	-
Tổng	8.884.068.625	-
Doanh thu thuần		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.829.769.233.938	841.056.568.638
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ	89.101.221.196	93.352.541.223
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	440.212.706
Tổng	1.918.870.455.134	934.849.322.567
<i>Trong đó: Doanh thu các bên liên quan trình bày tại Thuyết minh 7.1</i>	<i>5.954.972.336</i>	<i>64.472.801.488</i>

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.709.331.255.083	770.174.210.316
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ	93.372.942.653	76.831.839.367
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	901.743.237
Tổng	1.802.704.197.736	847.907.792.920

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.142.076.308	5.434.842.915
Lãi chuyển nhượng quyền mua và khai thác các sản phẩm của dự án điểm dân cư nông thôn xóm Duyên, xã Ký Phú, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên	-	15.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.772.572.410	2.800.000.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	6.000.000.000	-
Lãi trái phiếu	2.161.791.918	1.338.400.000
Lãi thanh toán chậm	69.890.000	37.983.038.426
Tổng	17.146.330.636	62.556.281.341

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

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

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	50.985.838.887	43.828.608.917
Lợi thế thương mại khi giảm vốn khoản Đầu tư	-	1.149.988.500
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.454.219.178	829.886.157
Tổng	52.440.058.065	45.808.483.574

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	-	946.272.634
Chi phí bằng tiền khác	-	946.272.634
Chi phí quản lý	61.985.042.638	42.702.515.175
Chi phí nhân viên quản lý	36.949.378.039	24.522.992.254
Chi phí vật liệu quản lý	30.747.024	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	291.884.239	1.831.474.060
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.322.651.687	4.648.359.929
Thuế phí và lệ phí	16.225.187	74.065.104
Chi phí dự phòng	301.393.204	300.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.044.120.541	995.871.409
Chi phí bằng tiền khác	16.028.642.717	10.179.753.919
Phân bổ lợi thế thương mại	-	149.998.500
Tổng	61.985.042.638	43.648.787.809

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

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản, Công cụ dụng cụ	6.439.035.153	1.325.145.804
Phí hoa hồng cho việc môi giới nhà ở	-	7.201.248
Thu nhập mua rẻ Công ty con	-	4.650.602.435
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường bảo hiểm sửa chữa kênh	558.976.460	920.085.223
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	103.815.128	2.099.901.145
Thu nhập khác	3.485.091.032	4.976.494.418
Tổng	10.586.917.773	13.979.430.273
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản, thiết bị thanh lý	2.674.484.497	1.439.764.448
Bảo hành các công trình	587.078.921	398.055.403
Chi phí nộp vi phạm hợp đồng, sửa chữa kênh	631.018.795	923.866.194
Chi phí khấu hao vượt 1,6 tỷ đồng	-	139.744.000
Các khoản tiền chi cung cấp tiện ích công trình	-	966.380.380
Thù lao HĐQT	-	87.500.000
Chi phí khác	3.984.305.750	3.665.836.547
Tổng	7.876.887.963	7.621.146.972
Lợi nhuận khác	2.710.029.810	6.358.283.301

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.846.345.665	14.052.747.597
Tổng	3.846.345.665	14.052.747.597

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022	Năm 2021 (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.839.210.555	54.869.905.968
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(430.154.663)	443.490.974
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(4.027.427.160)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.269.365.218	50.398.987.834
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (CP)	50.681.927	25.884.883
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i,ii)	400	1.947

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

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

(i): Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thưởng HĐQT và Ban điều hành. Nếu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thưởng HĐQT và Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(ii) Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Thưởng HĐQT và Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/PH/NQ-DHĐCĐ ngày 25/04/2022. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Năm 2021 (Trình bày lại) VND	Năm 2021 (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	54.869.905.968	54.869.905.968	-
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	443.490.974	443.490.974	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(4.027.427.160)	-	(4.027.427.160)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	50.398.987.834	54.426.414.994	(4.027.427.160)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (CP)	25.884.883	25.884.883	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)	1.947	2.103	(156)

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	427.775.401.281	342.038.587.671
Chi phí nhân công	84.512.485.258	60.050.548.528
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.790.717.165	7.732.824.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	478.509.447.072	605.402.420.692
Chi phí khác bằng tiền	93.758.408.142	66.526.680.795
Chi phí dự phòng	301.393.204	300.000.000
Tổng	1.107.647.852.122	1.082.051.062.154

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

7.1 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

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

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

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

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

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

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

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

Tiền lương của TGD và người quản lý khác

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

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

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

7.1 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng		68.899.326.590	64.006.136.469
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	27.099.326.590	25.963.366.082
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	41.800.000.000	38.042.770.387
Phải thu khác		49.400.838.350	33.621.792.991
Công ty CP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	42.566.287.142	30.030.012.170
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	6.834.551.208	3.591.780.821
Phải trả người bán		5.915.987.880	5.862.477.664
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	915.987.880	862.477.664
Vay dài hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	5.000.000.000	5.000.000.000
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Người mua ứng tiền trước		-	11.536.430.245
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	-	11.536.430.245
Phải trả khác		3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	3.000.000.000	3.000.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng			5.954.972.336	64.472.801.488
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	Xây lắp và dịch vụ khác	5.954.972.336	26.438.691.132
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Chuyển nhượng dự án và khác	-	38.034.110.356
Mua hàng			18.356.868.568	20.738.506.277
Công ty cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	18.356.868.568	19.220.895.836
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	-	1.517.610.441

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Cao Tùng Lâm