

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Hà Nội - Tháng 3 năm 2024



MỤC LỤC

NỘI DUNG	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 40

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 tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 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 Điệp	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông 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
Ông Lê Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/6/2023)

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Lãnh đạo,



Cao Tùng Lâm

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

Số: 134/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, được lập ngày 19 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo Công ty

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 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 19 tháng 3 năm 2024

Nguyễn Thị Tiến

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.445.972.438.778	1.993.106.090.817
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	151.883.991.678	46.479.286.296
1. Tiền	111		151.883.991.678	46.479.286.296
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		51.949.307.274	1.874.079.611
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	51.949.307.274	1.874.079.611
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.648.049.153.838	1.318.401.261.926
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.294.125.817.469	965.758.861.117
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	179.162.819.442	83.559.197.442
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	181.221.906.959	275.587.492.107
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.504.288.740)	(6.504.288.740)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		42.898.708	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	588.128.646.874	605.758.905.673
1. Hàng tồn kho	141		588.128.646.874	605.758.905.673
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.961.339.114	20.592.557.311
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	917.350.383	226.092.441
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		220.863.168	12.509.103.644
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	4.823.125.563	7.857.361.226
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		481.406.401.051	457.031.265.158
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		560.700.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	560.700.000	-
II. Tài sản cố định	220		43.609.317.364	42.905.131.511
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	40.308.836.567	42.797.265.026
- Nguyên giá	222		87.328.045.704	84.567.080.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.019.209.137)	(41.769.815.368)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	3.053.704.183	-
- Nguyên giá	225		3.398.181.818	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(344.477.635)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	246.776.614	107.866.485
- Nguyên giá	228		1.130.215.600	900.895.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(883.438.986)	(793.029.115)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	69.182.824.168	71.352.913.997
1. Nguyên giá	231		77.144.485.883	77.144.485.883
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.961.661.715)	(5.791.571.886)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.497.789.091	1.457.789.091
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	1.497.789.091	1.457.789.091
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		353.506.870.000	324.206.622.000
1. Đầu tư vào Công ty con	251	5.14	93.960.000.000	93.960.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	204.222.000.000	183.321.980.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	24.642.000	24.642.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	55.300.228.000	46.900.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		13.048.900.428	17.108.808.559
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	13.048.900.428	17.108.808.559
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.927.378.839.829	2.450.137.355.975

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.281.922.635.473	1.814.798.222.089
I. Nợ ngắn hạn	310		2.271.093.208.346	1.807.281.940.372
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	657.120.137.279	730.640.106.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	292.529.855.374	110.138.874.907
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	499.485.795	512.418.630
4. Phải trả người lao động	314		9.098.177.600	7.619.452.371
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	42.125.427.170	44.245.052.339
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.269.612.059.582	912.568.552.714
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		530.228.186	930.783.146
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(422.162.640)	626.700.000
II. Nợ dài hạn	330		10.829.427.127	7.516.281.717
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	10.829.427.127	7.516.281.717
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		645.456.204.356	635.339.133.886
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	645.456.204.356	635.339.133.886
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		58.069.088.042	47.952.017.572
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		47.952.017.572	30.088.495.640
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.117.070.470	17.863.521.932
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.927.378.839.829	2.450.137.355.975
(440 = 300+400)				

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024
Chủ tịch HĐQT




Cao Tùng Lâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.726.997.416.903	1.862.096.638.676
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	1.726.997.416.903	1.853.212.570.051
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.629.935.299.976	1.766.417.205.901
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		97.062.116.927	86.795.364.150
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	16.124.036.683	21.322.494.085
7. Chi phí tài chính	22	6.4	55.882.957.579	38.478.876.315
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		54.274.700.766	37.024.657.137
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	18.581.819	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	46.881.812.362	50.766.352.263
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		10.402.801.850	18.872.629.657
11. Thu nhập khác	31	6.6	10.218.904.635	8.677.984.219
12. Chi phí khác	32	6.6	8.064.704.022	6.376.865.333
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	2.154.200.613	2.301.118.886
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		12.557.002.463	21.173.748.543
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	2.439.931.993	3.310.226.611
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		10.117.070.470	17.863.521.932

Người lập



Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT




Cao Tùng Lâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.557.002.463	21.173.748.543
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		9.524.840.385	10.647.933.452
- Các khoản dự phòng	03		(400.554.960)	(684.315.022)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.214.018.093)	(24.749.728.332)
- Chi phí lãi vay	06		54.274.700.766	37.024.657.137
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59.741.970.561	43.412.295.778
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(285.093.504.234)	(62.004.813.916)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.630.258.799	(27.303.128.303)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		108.219.973.416	106.723.018.754
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.368.650.189	(15.213.750.698)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(54.274.700.766)	(37.024.657.137)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.000.000.000)	(5.878.366.575)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.048.862.640)	(776.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(153.456.214.675)	1.934.597.903
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		(11.582.144.181)	(10.655.325.864)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.593.779.182	5.274.301.481
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(85.300.228.000)	(67.046.908.235)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		26.900.000.000	35.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(38.700.000.000)	(82.722.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	8.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.595.655.488	1.173.823.822
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(101.492.937.511)	(110.976.108.796)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.674.235.737.399	1.416.741.900.027
4. Tiền chi trả nợ gốc vay			(1.312.000.430.531)	(1.274.401.534.077)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.878.654.590)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.794.710)	(40.471.948.790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		360.353.857.568	101.868.417.160
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		105.404.705.382	(7.173.093.733)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		46.479.286.296	53.652.380.029
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	151.883.991.678	46.479.286.296

Người lập

Hà Thị Thu Hòa

Kế toán trưởng

Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2024

 Chủ tịch HĐQT

Cao Tùng Lâm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 415 người (tại ngày 31/12/2022 là 442 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 31/12/2023, 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	Ninh Bình	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 TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Nghệ An	Đầu tư kinh doanh bất động sản	32,44%	32,44%
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Thái Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	30%	30%

Các chi nhánh bao gồm:

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

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

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

2. KỲ 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 tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Lãnh đạo Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp yêu cầu Ban Lãnh đạo phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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 kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao từ 03 đến 05 năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

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

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

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

Máy móc, thiết bị

Số năm
08

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:

Nhà cửa và vật kiến trúc

Số năm
20 - 50

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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 kỳ 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.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi 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 Đại hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

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

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 kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động,...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ 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 kỳ 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	605.432.102	792.296.732
Tiền gửi ngân hàng	151.278.559.576	45.686.989.564
Tổng	151.883.991.678	46.479.286.296

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	51.949.307.274	51.949.307.274	1.874.079.611	1.874.079.611
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	51.949.307.274	51.949.307.274	1.874.079.611	1.874.079.611
Dài hạn	55.300.228.000	55.300.228.000	46.900.000.000	46.900.000.000
- Trái phiếu (**)	55.000.000.000	55.000.000.000	46.900.000.000	46.900.000.000
- Các khoản đầu tư khác	300.228.000	300.228.000	-	-
Tổng	107.249.535.274	107.249.535.274	48.774.079.611	48.774.079.611

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP	4.246.101.400	4.246.101.400
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	129.636.791.443	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	48.242.308.370	45.865.835.557
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	27.331.355.900	27.522.653.714
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	60.536.087.965	62.536.087.965
Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark	70.228.922.613	26.629.762.982
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên	167.849.700.025	164.849.700.025
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	24.877.679.417	25.877.679.417
Công ty Cổ phần Phú Lâm	56.790.489.904	61.633.836.278
Công ty cổ phần bất động sản tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	47.893.385.858	50.272.357.409
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	25.366.116.046	41.189.980.647
Công ty Cổ phần HBI	55.060.964.843	36.394.028.749
Các đối tượng khác (*)	576.065.913.685	418.740.836.974
Tổng	1.294.125.817.469	965.758.861.117
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	143.400.207.093	108.971.209.510

(*): 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.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	2.972.902.696	6.099.557.557
Công ty Cổ phần Phát triển Tài Nguyên Đông Dương	24.300.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Star Home Việt Nam	8.085.626.572	5.115.902.127
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	-	2.529.665.095
Các đối tượng khác (*)	143.804.290.174	69.814.072.663
Tổng	179.162.819.442	83.559.197.442

(*): 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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Phải thu khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Ngắn hạn	181.221.906.959	-	275.587.492.107	-
- 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	-
- Công ty Cổ phần Nhà Máy Xuân Hà Nội	42.566.287.142	-	42.566.287.142	-
- Công ty Cổ phần Phú Lâm	27.555.430.202	-	20.124.745.024	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	6.834.551.208	-	6.834.551.208	-
- Các khoản phải thu khác (*)	27.356.072.821	-	95.868.588.299	-
- Tạm ứng	72.400.180.386	-	104.493.320.434	-
Dài hạn	560.700.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	560.700.000	-	-	-
Tổng	181.782.606.959	-	275.587.492.107	-

Trong đó:

Phải thu khác các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

35.951.252.845

26.962.511.232

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tiềm năng	409.412.885	(409.412.885)	409.412.885	(409.412.885)
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn	2.483.981.107	(1.458.810.080)	2.483.981.107	(1.458.810.080)
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	1.330.119.400	(1.330.119.400)	1.330.119.400	(1.330.119.400)
Công ty Xây dựng 201	281.467.000	(281.467.000)	281.467.000	(281.467.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Bạch Đằng 234	539.593.754	(537.127.421)	539.593.754	(537.127.421)
Công ty TNHH Hoàng Khởi	257.898.800	(257.898.800)	257.898.800	(257.898.800)
Công ty CP Đầu tư xây lắp dầu khí IMICO	17.853.981.140	(500.000.000)	13.044.263.372	(500.000.000)
Ban Quản lý Các dự án từ nguồn vốn Ngân sách - Sờ KH và CN Hà Nội	414.116.000	(204.973.779)	414.116.000	(204.973.779)
Công ty Cổ phần Xi măng Mai Sơn	6.967.785.707	(174.194.643)	6.967.785.707	(174.194.643)
Các đối tượng khác	1.350.284.732	(1.350.284.732)	1.350.284.732	(1.350.284.732)
Tổng	31.888.640.525	(6.504.288.740)	25.384.351.785	(6.504.288.740)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	415.438.511	-	-	3.162.110.015
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	587.121.366.364	-	-	577.685.424.765
Hàng hóa	591.841.999	-	-	24.911.370.893
Tổng	588.128.646.874	-	-	605.758.905.673

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Trong đó:

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

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (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	44.447.800.088	44.447.800.088	41.906.199.665	41.906.199.665
Hỗn hợp cao tầng (21 tầng) Flamingo Linh Trường	43.130.081.565	43.130.081.565	54.488.553.642	54.488.553.642
Khu căn hộ Thủy Tiên (TRT05-TRT06)- Ecopark	23.971.985.183	23.971.985.183	23.887.693.347	23.887.693.347
Dự án khu đô thị mới MIK Tây Mỗ, Đại Mỗ - Vinhomes Smart City	1.804.596.715	1.804.596.715	53.040.870.065	53.040.870.065
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl – Giai đoạn 2	71.037.606.627	71.037.606.627	73.174.206.458	73.174.206.458
Biệt thự Meyhomes Phú Quốc (143 căn) - HH 16	4.209.059.092	4.209.059.092	2.658.348.553	2.658.348.553
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City	100.752.243.722	100.752.243.722	98.386.280.825	98.386.280.825
Các dự án khác	297.767.993.372	297.767.993.372	230.143.272.210	230.143.272.210
Tổng	587.121.366.364	587.121.366.364	577.685.424.765	577.685.424.765

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	917.350.383	226.092.441
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	220.655.697	24.464.520
Chi phí bảo hiểm	178.238.556	85.472.535
Chi phí khác	518.456.130	116.155.386
Dài hạn	13.048.900.428	17.108.808.559
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	12.560.094.644	17.108.808.559
Chi phí lắp đặt nội thất và phần mềm	488.805.784	-
Tổng	13.966.250.811	17.334.901.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2023	28.461.674.007	35.619.212.344	20.229.952.225	256.241.818	84.567.080.394
Tăng trong năm	-	-	7.704.392.363	210.250.000	7.914.642.363
Mua trong năm	-	-	7.704.392.363	210.250.000	7.914.642.363
Giảm trong năm	-	3.970.797.053	1.182.880.000	-	5.153.677.053
Thanh lý, nhượng bán	-	3.970.797.053	1.182.880.000	-	5.153.677.053
Số dư tại 31/12/2023	28.461.674.007	31.648.415.291	26.751.464.588	466.491.818	87.328.045.704
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2023	10.550.734.125	22.619.222.604	8.345.510.218	254.348.421	41.769.815.368
Tăng trong năm	2.086.314.746	3.250.809.509	1.556.346.554	26.392.241	6.919.863.050
Khấu hao trong năm	2.086.314.746	3.250.809.509	1.556.346.554	26.392.241	6.919.863.050
Giảm trong năm	-	487.589.281	1.182.880.000	-	1.670.469.281
Thanh lý, nhượng bán	-	487.589.281	1.182.880.000	-	1.670.469.281
Số dư tại 31/12/2023	12.637.048.871	25.382.442.832	8.718.976.772	280.740.662	47.019.209.137
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	17.910.939.882	12.999.989.740	11.884.442.007	1.893.397	42.797.265.026
Tại 31/12/2023	15.824.625.136	6.265.972.459	18.032.487.816	185.751.156	40.308.836.567

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 7.495.226.344 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 2.603.506.544 đồng).

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 18.354.477.161 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 21.531.790.390 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2023	-	-
Tăng trong năm	3.398.181.818	3.398.181.818
Mua trong năm	3.398.181.818	3.398.181.818
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	3.398.181.818	3.398.181.818
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2023	-	-
Tăng trong năm	344.477.635	344.477.635
Khấu hao trong năm	344.477.635	344.477.635
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	344.477.635	344.477.635
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	-	-
Tại 31/12/2023	3.053.704.183	3.053.704.183

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2023	900.895.600	900.895.600
Tăng trong năm	229.320.000	229.320.000
Mua trong năm	229.320.000	229.320.000
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	1.130.215.600	1.130.215.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2023	793.029.115	793.029.115
Tăng trong năm	90.409.871	90.409.871
Khấu hao trong năm	90.409.871	90.409.871
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	883.438.986	883.438.986
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	107.866.485	107.866.485
Tại 31/12/2023	246.776.614	246.776.614

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<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	5.791.571.886	2.170.089.829	-	7.961.661.715
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.791.571.886	2.170.089.829	-	7.961.661.715
Giá trị còn lại	71.352.913.997	(2.170.089.829)	-	69.182.824.168
- Nhà và quyền sử dụng đất	71.352.913.997	(2.170.089.829)	-	69.182.824.168

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 69.182.824.168 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 71.352.913.997 đồng).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Tại thời điểm 29/09/2023, Công ty có thực hiện thuê đơn vị có Chức năng thẩm định giá để xác định giá trị hợp lý của các Bất động sản Công ty là chủ sở hữu (Giá trị bất động sản theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CR 025463, CN 566356, CP 777449, CP 555914, CN 868908, DC 402746, DC 402745, DC 402744, DC 402743, DC 402742 và CR 555422) với giá trị là 289.140.500.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 200922/TĐG-CT ngày 29/09/2023 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO Thẩm định giá trị tài sản cho mục đích Tham khảo làm cơ sở thế chấp vốn vay Ngân hàng.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí xây dựng phần mềm	1.326.880.000	1.326.880.000
Chi phí xây dựng và hoàn thiện quy chế	130.909.091	130.909.091
Quản trị hiện đại và định hướng tương lai	40.000.000	-
Mua sắm tài sản cố định	-	-
Tổng	<u>1.497.789.091</u>	<u>1.457.789.091</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con						
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	100,00%	100,00%	93.960.000.000	-	93.960.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	70,00%	70,00%	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư PHK	100,00%	100,00%	60.000.000	-	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Phú Lâm	80,00%	80,00%	70.400.000.000	-	70.400.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng	46,00%	46,00%	204.222.000.000	-	183.321.980.000	-
Công ty Cổ phần Nhà Máy Xuân Hà Nội (**)			82.800.000.000	-	82.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	32,44%	32,44%	82.722.000.000	-	17.799.980.000	-
Công ty Cổ phần Machino An Phú (***)	30,00%	30,00%	38.700.000.000	-	82.722.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			24.642.000	-	24.642.000	-
Tổng			298.206.642.000	(*)	277.306.622.000	(*)

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

(**) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Nhà Máy Xuân Hà Nội theo Nghị quyết 06/NQ/2023/PHC-HĐQT ngày 07/3/2023 của Hội đồng Quản trị.

(***) Trong năm, Công ty có thực hiện đầu tư vào Công ty cổ phần Machino An Phú theo Nghị quyết số 11/NQ/2023/PHC-HĐQT ngày 08/8/2023 của Hội đồng Quản trị. Tỷ lệ tham gia góp vốn là 30% vốn điều lệ của Công ty Machino An Phú là 129.000.000.000 đồng.

(****) Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Giao dịch các bên liên quan của Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	657.120.137.279	657.120.137.279	730.640.106.265	730.640.106.265
Công ty Cổ phần Kycons	13.427.965.765	13.427.965.765	16.867.352.723	16.867.352.723
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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Hưng	2.225.825.985	2.225.825.985	2.225.825.985	2.225.825.985
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiệp	5.565.985.255	5.565.985.255	25.244.260.269	25.244.260.269
Công ty Cổ phần Fountech	14.530.146.342	14.530.146.342	18.530.146.342	18.530.146.342
Công ty TNHH Việt Đức	1.929.820.146	1.929.820.146	1.352.292.500	1.352.292.500
Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Thu Ngân	2.936.315.499	2.936.315.499	1.966.432.319	1.966.432.319
Công ty TNHH Freyssinet Việt Nam	300.191.855	300.191.855	300.191.855	300.191.855
Công ty Cổ phần Xây dựng Lâm Hoàng Anh	44.724.776.942	44.724.776.942	85.787.786.897	85.787.786.897
Công ty TNHH Văn Lang	46.680.907.046	46.680.907.046	44.884.063.417	44.884.063.417
Công ty Cổ phần Thương mại Cơ Điện Lạnh Tân Phát	710.290.366	710.290.366	710.290.366	710.290.366
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	2.476.629.055	2.476.629.055	3.528.255.769	3.528.255.769
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	29.815.684.116	29.815.684.116	10.383.821.203	10.383.821.203
Phải trả các đối tượng khác (*)	491.026.005.059	491.026.005.059	518.089.792.772	518.089.792.772
Tổng	657.120.137.279	657.120.137.279	730.640.106.265	730.640.106.265

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

22.521.414.409 22.521.414.409 11.340.644.455 11.340.644.455

(*): 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	-	21.804.204.231
Công ty TNHH Phần mềm FPT	4.365.987.803	4.288.066.114
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	-	15.000.000.000
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	122.255.523.967	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Tổng hợp	22.695.621.998	5.510.636.003
Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên nước Quốc gia	20.596.892.587	-
Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn	42.974.568.046	-
Các đối tượng khác (*)	79.641.260.973	63.535.968.559
Tổng	292.529.855.374	110.138.874.907

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
Phải nộp	512.418.630	1.628.583.131	1.641.515.966	499.485.795
Thuế giá trị gia tăng	54.916.177	-	-	54.916.177
Thuế thu nhập cá nhân	457.502.453	1.628.583.131	1.641.515.966	444.569.618
Phải thu	7.857.361.226	14.293.680.277	11.259.444.614	4.823.125.563
Thuế giá trị gia tăng	7.201.354.932	11.853.748.284	9.259.444.614	4.607.051.262
Thuế thu nhập doanh nghiệp	656.006.294	2.439.931.993	2.000.000.000	216.074.301

5.18 Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	42.125.427.170	44.245.052.339
Kinh phí công đoàn	857.115.214	836.926.432
Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.268.311.956	43.408.125.907
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>607.129.230</i>	<i>609.923.940</i>
<i>Các khoản phải trả khác (*)</i>	<i>40.661.182.726</i>	<i>42.798.201.967</i>
Tổng	42.125.427.170	44.245.052.339

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.19 Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh trong năm	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (1)	1.266.551.854.291	1.266.551.854.291	1.664.398.462.399	1.664.398.462.399	1.304.478.055.531	906.631.447.423
Vay cá nhân	288.800.000	288.800.000	-	-	-	288.800.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	2.771.405.291	2.771.405.291	4.645.475.000	4.645.475.000	7.522.375.000	5.648.305.291
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (2)	4.270.081.717	4.270.081.717	1.399.275.000	1.399.275.000	4.645.475.000	7.516.281.717
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	-	-
Thuế tài chính						
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC (4)	1.859.345.410	1.859.345.410	3.738.000.000	3.738.000.000	1.878.654.590	-
Tổng	1.280.441.486.709	1.280.441.486.709	1.678.881.212.399	1.678.881.212.399	1.318.524.560.121	920.084.834.431



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tiền thuế tài chính Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC	2.028.723.619	150.069.029	1.878.654.590	-	-
Tổng	2.028.723.619	150.069.029	1.878.654.590	-	-

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/36032/HETD ký ngày 04/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục 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 01/2022/3602/HETD ngày 29/11/2022 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2024. 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 Đông Đô theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2019/36032/HETD 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 ván khuôn nhôm, thời hạn vay: 60 tháng. Biện pháp bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay.

+ Hợp đồng tín dụng số 02/2019/36032/HETD 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 ván 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 Đông Đô theo HĐ: 01/2022/36032/TH/HETD ngày 29/09/2022. Hạn mức cấp tín dụng với tổng số tiền tối đa là 8.731.000.000 VND. Mục đích: Đầu tư tài sản cố định gián tiếp là giàn giáo Ringlock Standard và Ringlock Ledger mới 100% xuất xứ Trung Quốc. Lãi suất: Quy định trên hợp đồng cụ thể. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/Ký quỹ (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước, cùng ngày sau ngày kí hợp đồng này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

(4): Khoản vay theo Hợp đồng cho thuê tài chính số 2022-00339-000 ngày 22/2/2023 giữa Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam (VILC) và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings; tên thiết bị thuê: Cầu tháp đầu bằng XGT7020-10S1, đã qua sử dụng, giá 3.738.000.000 thời hạn thuê 24 tháng, lãi thuê 8,6 %/năm; trong đó lãi cơ bản 8,5%/năm, lãi suất chỉ định 0,1%/năm.

5.20 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	506.819.270.000	67.567.846.314	-	13.000.000.000	74.661.464.400	662.048.580.714
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	17.863.521.932	17.863.521.932
Thường Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(3.027.427.160)	(3.027.427.160)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Chia trả cổ tức	-	-	-	-	(40.545.541.600)	(40.545.541.600)
Số dư tại 31/12/2022	506.819.270.000	67.567.846.314	-	13.000.000.000	47.952.017.572	635.339.133.886
Số dư tại 01/01/2023	506.819.270.000	67.567.846.314	-	13.000.000.000	47.952.017.572	635.339.133.886
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	10.117.070.470	10.117.070.470
Số dư tại 31/12/2023	506.819.270.000	67.567.846.314	-	13.000.000.000	58.069.088.042	645.456.204.356

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Cổ tức đã chia	-	40.545.541.600

d. Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.681.927	50.681.927
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.681.927	50.681.927
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.572.465.568.561	1.816.712.211.377
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	106.778.495.695	29.013.987.895
Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.791.160.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.962.192.647	16.370.439.404
Tổng	1.726.997.416.903	1.862.096.638.676
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	1.572.465.568.561	1.807.828.142.752
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	106.778.495.695	29.013.987.895
Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.791.160.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.962.192.647	16.370.439.404
Tổng	1.726.997.416.903	1.853.212.570.051
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	4.794.123.661	4.952.074.347

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.491.201.374.752	1.731.213.370.020
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp thiết bị	106.752.024.483	27.724.542.054
Giá vốn kinh doanh bất động sản	24.319.528.894	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.662.371.847	7.479.293.827
Tổng	1.629.935.299.976	1.766.417.205.901

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.460.500.593	6.318.239.757
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	54.020.000	6.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.558.056.435	6.772.572.410
Lãi trái phiếu	4.030.869.655	2.161.791.918
Lãi chậm thanh toán	20.590.000	69.890.000
Tổng	16.124.036.683	21.322.494.085
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh 7.1</i>	<i>1.612.076.435</i>	-

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	54.274.700.766	37.024.657.137
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.608.256.813	1.454.219.178
Tổng	55.882.957.579	38.478.876.315

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	18.581.819	-
Chi phí bằng tiền khác	18.581.819	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	46.881.812.362	50.766.352.263
Chi phí nhân viên quản lý	29.714.124.098	29.808.880.378
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.854.545	179.211.895
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.845.183.543	7.191.780.357
Thuế phí và lệ phí	5.760.000	8.225.187
Chi phí dự phòng		301.393.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	299.090.907	259.564.364
Chi phí bằng tiền khác	13.010.799.269	13.017.296.878
Tổng	46.900.394.181	50.766.352.263

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản cố định	3.593.779.182	5.274.301.481
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	189.773.500
Phí sử dụng thương hiệu	111.604.769	-
Hoàn trả phí bảo hiểm	1.006.000.000	-
Thu từ thanh lý công cụ dụng, thiết bị xây dựng	3.914.253.306	-
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	-	103.815.128
Thu nhập khác	1.593.267.378	3.110.094.110
Tổng	10.218.904.635	8.677.984.219
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	3.483.207.772	1.777.177.234
Bảo hành các công trình	336.033.665	587.078.921
Giá trị còn lại CCDC, thiết bị xây dựng thanh lý	2.935.104.474	-
Chi phí khác	1.310.358.111	4.012.609.178
Tổng	8.064.704.022	6.376.865.333
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	2.154.200.613	2.301.118.886
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan</i>	<i>3.985.730.075</i>	<i>302.552.813</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	12.557.002.463	21.173.748.543
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.200.713.937	2.149.956.922
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>120.713.937</i>	<i>1.285.956.922</i>
<i>Lương thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành</i>	<i>1.080.000.000</i>	<i>864.000.000</i>
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(1.558.056.435)	(6.772.572.410)
<i>Cổ tức nhận được</i>	<i>(1.558.056.435)</i>	<i>(6.772.572.410)</i>
Thu nhập tính thuế TNDN	12.199.659.965	16.551.133.055
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.439.931.993	3.310.226.611

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	575.712.430.504	371.942.896.042
Chi phí nhân công	63.707.350.332	60.971.083.534
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.524.840.385	10.647.933.452
Chi phí thuê phụ, dịch vụ mua ngoài	693.934.124.068	447.738.235.797
Chi phí khác bằng tiền	213.035.141.088	84.810.432.640
Chi phí dự phòng, bảo hành	-	301.393.204
Tổng	1.555.913.886.377	976.411.974.669

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư PHK	Công ty con
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	2.816.213.307	2.756.007.500
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương	3.706.542.865	3.806.975.200

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000
Trần Hồng Phúc	Thành viên HĐQT	216.000.000	216.000.000

Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Nguyễn Như Phi	Thành viên	216.000.000	216.000.000
Phạm Thị Thanh Tuyên	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Cao Xuân Dũng	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	944.213.307	884.007.500
Trần Hồng Phúc	Tổng Giám đốc	714.384.935	686.945.000
Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT	-	516.412.000
Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc	548.439.361	522.753.600
Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	549.811.435	535.412.000
Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	549.324.469	520.412.900
Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 09/06/2023)	275.633.840	-
Đặng Trọng Đức	Trợ lý Chủ tịch HĐQT/Phụ trách quản trị	521.043.368	502.742.500
Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	547.905.457	522.297.200

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bán hàng			8.779.853.736	5.254.627.160
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Cho thuê thiết bị, văn phòng	4.090.375.741	3.421.128.688
		Thanh lý thép hộp	3.874.125.306	-
		Dịch vụ khác	36.226.264	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Cho thuê văn phòng	490.955.722	1.240.536.441
		Phí dịch vụ sử dụng vốn	-	302.552.813
	Công ty con	Dịch vụ khác	80.496.129	-
	Công ty con	Phí sử dụng thương hiệu	111.604.769	-
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	Cho thuê văn phòng, dịch vụ	96.069.805	290.409.218
Mua hàng			173.661.262.126	101.828.025.271
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Thuê thiết bị	43.673.546.914	42.379.558.262
Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng	Công ty con	Xây lắp	122.255.043.916	59.448.467.009
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Dịch vụ khác	7.732.671.296	-
Cổ tức nhận			1.558.056.435	-
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	Cổ tức	1.558.056.435	-
Lợi nhuận chuyển nhượng đầu tư			54.020.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Giá Chuyển nhượng cổ phần	17.854.000.000	-
		Giá gốc	(17.799.980.000)	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng		143.400.207.093	108.971.209.510
Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	14.386.963.858	3.233.967.559
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	59.654.000.000	41.800.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	12.568.753.331	2.303.405.673
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	56.790.489.904	61.633.836.278

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khác		35.951.252.845	26.962.511.232
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	6.834.551.208	6.834.551.208
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Công ty con	27.555.430.202	20.124.745.024
Công ty TNHH Đầu tư PHK	Công ty con	3.215.000	3.215.000
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	1.558.056.435	-
Phải trả người bán		22.521.414.409	11.340.644.455
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Công ty con	14.285.681.296	9.132.334.829
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Công ty con	8.235.733.113	2.208.309.626

7.2 Thông tin so sánh


Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 19 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Cao Tùng Lâm