

**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 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<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 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
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 16 ngày 24/8/2025 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 16 ngày 24/8/2025 là 506.819.270.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*).

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

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên
Ông Trần Huy Tường	Thành viên
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 17/6/2025)
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Đặng Trọng Đức	Tổng Giám đốc
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Thanh Thái	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2026)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Lãnh đạo Công ty, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 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 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 nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- 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 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 hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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,



Đặng Trọng Đức
Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 14a/2025/UQ-PH ngày 25/4/2025)
Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Số: 171/2026/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 23 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, 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 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 31/12/2025 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 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: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

Mẫu số B 01 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3.054.701.003.261	2.559.728.765.947
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	212.664.747.723	236.265.806.425
1. Tiền	111		211.664.747.723	236.265.806.425
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	48.876.378.363	1.999.121.501
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		48.876.378.363	1.999.121.501
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.912.523.135.616	1.688.904.554.283
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.132.009.472.667	1.191.035.233.360
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	630.160.422.371	345.506.290.568
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	158.656.046.191	160.156.693.747
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(8.302.805.613)	(7.793.663.392)
IV. Hàng tồn kho	140		859.091.167.830	627.642.830.991
1. Hàng tồn kho	141	5.7	859.091.167.830	627.642.830.991
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.545.573.729	4.916.452.747
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.937.220.738	3.957.778.099
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.016.350.194	926.143.654
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	7.592.002.797	32.530.994 ^k
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		668.224.518.086	680.583.044.864
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		293.220.000	853.920.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	293.220.000	853.920.000
II. Tài sản cố định	220		332.312.639.461	344.392.032.774
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	330.257.085.566	339.567.727.677
- Nguyên giá	222		420.479.648.168	435.727.324.730
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(90.222.562.602)	(96.159.597.053)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	1.562.674.659	4.532.111.257
- Nguyên giá	225		1.810.000.000	5.208.181.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(247.325.341)	(676.070.561)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	492.879.236	292.193.840
- Nguyên giá	228		1.795.965.600	1.432.965.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.303.086.364)	(1.140.771.760)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	98.160.044.700	67.012.734.338
1. Nguyên giá	231		110.474.269.737	77.144.485.883
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.314.225.037)	(10.131.751.545)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.457.789.091
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	-	1.457.789.091
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		216.017.032.460	244.836.628.757
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	215.692.162.460	209.511.758.757
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	24.642.000	24.642.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	300.228.000	35.300.228.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		21.441.581.465	22.029.939.904
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	17.161.581.465	17.269.939.904
5. Lợi thế thương mại	269		4.280.000.000	4.760.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.722.925.521.347	3.240.311.810.811

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

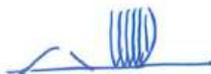
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		3.039.163.293.504	2.579.142.329.895
I. Nợ ngắn hạn	310		2.936.886.127.679	2.459.252.284.070
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	757.317.808.513	760.564.980.105
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	817.293.035.886	338.545.233.935
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	7.419.135.046	7.384.533.236
4. Phải trả người lao động	314		21.630.997.239	15.024.782.033
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		408.737.330	338.481.430
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		240.203.462	3.281.053.690
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	10.444.240.541	29.049.797.005
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.322.484.841.044	1.302.588.244.923
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		84.441.818	288.170.913
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(437.313.200)	2.187.006.800
II. Nợ dài hạn	330		102.277.165.825	119.890.045.825
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	101.887.651.717	119.500.531.717
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		389.514.108	389.514.108
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		683.762.227.843	661.169.480.916
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	683.762.227.843	661.169.480.916
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		14.863.377.304	14.529.056.435
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		58.918.119.779	37.056.932.586
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		36.780.225.369	32.183.984.375
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.137.894.410	4.872.948.211
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.593.614.446	35.196.375.581
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		3.722.925.521.347	3.240.311.810.811

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng

T.UQ Chủ tịch HĐQT

Tổng giám đốc



Ngô Thị Minh Nguyệt



Đặng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

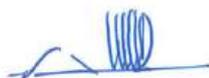
Mẫu số B 02 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.535.865.374.120	1.558.061.385.067
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.535.865.374.120	1.558.061.385.067
4 Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.419.364.187.742	1.470.558.473.619
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		116.501.186.378	87.502.911.448
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	34.065.303.743	38.837.840.148
7 Chi phí tài chính	22	6.4	57.524.773.866	45.813.089.464
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		55.048.502.186	43.445.953.512
8 Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh	24		300.403.703	2.053.989.947
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	71.313.810.324	65.380.597.941
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		22.028.309.634	17.201.054.138
11 Thu nhập khác	31	6.6	10.741.279.264	2.804.881.818
12 Chi phí khác	32	6.6	4.205.323.658	4.782.741.258
13 Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	6.535.955.606	(1.977.859.440)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		28.564.265.240	15.223.194.698
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	6.029.131.965	10.444.914.996
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		22.535.133.275	4.778.279.702
18 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		22.137.894.410	4.872.948.211
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		397.238.865	(94.668.509)
20 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	437	96

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

T.UQ Chủ tịch HĐQT

Tổng giám đốc



Đặng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

Mẫu số B 03 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		28.564.265.240	15.223.194.698
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		21.428.158.348	21.333.526.174
- Các khoản dự phòng	03		305.413.126	1.047.317.379
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38.562.754.474)	(41.594.542.850)
- Chi phí lãi vay	06		55.048.502.186	43.445.953.512
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		66.783.584.426	39.455.448.913
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(208.044.760.402)	(43.214.823.743)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(231.448.336.839)	13.012.819.064
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		460.720.629.312	72.531.109.029
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.586.704.891	7.573.329.663
- Tiền lãi vay đã trả	14		(55.048.502.186)	(43.445.953.512)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.184.670.519)	(7.771.088.907)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	468.705.331
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.619.320.000)	(809.344.669)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.745.328.683	37.800.201.169
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(42.037.514.384)	(26.537.558.278)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		5.798.147.015	1.313.604.206
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(46.742.246.698)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.000.000.000	70.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.880.000.000)	(1.217.073.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		236.304.736	6.450.450.778
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(53.625.309.331)	50.009.423.706
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		-	16.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.585.384.215.712	1.556.500.669.172
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.582.236.259.689)	(1.557.598.483.733)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(864.239.902)	(1.825.895.508)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.794.175)	(25.256.696.745)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.278.921.946	(12.180.406.814)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(23.601.058.702)	75.629.218.061
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		236.265.806.425	160.636.588.364
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60)	70	5.1	212.664.747.723	236.265.806.425

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026



T. UQ Chủ tịch HĐQT
Tổng giám đốc

Đặng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 16 ngày 24/8/2025 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 16 ngày 24/8/2025 là 506.819.270.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*).

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

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

Số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 579 người (tại ngày 31/12/2024 là 510 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Chi tiết: Kinh doanh phát triển nhà; Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Chi tiết: môi giới bất động sản;
- ...

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và Chi nhánh như sau:

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

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
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 Cổ phần Phú Lâm	Lâm Đồng	Sản xuất thủy điện	73,75%	73,75%
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	Hưng yên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	30,00%	30,00%
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	Đồng Nai	Đầu tư kinh doanh bất động sản	47,00%	47,00%

Các chi nhánh bao gồm:

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

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

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

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

2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, 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 dương lịch 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).

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 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025.

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 số 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 nội bộ giữa Công ty mẹ và các Công ty con được loại trừ 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 trong năm 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 Cổ phần Phú Lâm.

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết

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 vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán 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.

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

Tài sản cố định vô 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 thuê tài chính

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	08

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà 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.

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 với thời gian không quá 36 tháng.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Doanh thu nhận trước (như: Số tiền thụ 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.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Doanh thu 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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.

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.

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

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

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

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

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.

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 xây lắp; hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	5.130.499.428	4.382.517.195
Tiền gửi ngân hàng	206.534.248.295	231.883.289.230
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng	1.000.000.000	-
Tổng	212.664.747.723	236.265.806.425

5.2 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	48.876.378.363	48.876.378.363	1.999.121.501	1.999.121.501
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng (*)	48.876.378.363	48.876.378.363	1.999.121.501	1.999.121.501
Dài hạn	300.228.000	300.228.000	35.300.228.000	35.300.228.000
- Trái phiếu	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	300.228.000	300.228.000	300.228.000	300.228.000
Tổng	49.176.606.363	49.176.606.363	37.299.349.501	37.299.349.501

(*): 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	56.773.159.180	81.844.687.214
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	3.105.141.480	29.547.649.207
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	35.898.638.018	42.913.582.149
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	20.178.311.965	48.517.311.965
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	19.454.593.598	51.940.271.870
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài Nguyên	250.416.315.878	200.985.297.271
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Trung Yên	24.877.679.417	22.643.179.417
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	62.425.650.423	88.281.168.005
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	-	31.556.920.787
Công ty Cổ phần Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	37.116.943.220	41.421.274.937
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	-	35.821.226.869
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	11.484.187.028	-
Các đối tượng khác	610.278.852.460	515.562.663.669
Tổng	1.132.009.472.667	1.191.035.233.360
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan xem tại Thuyết minh số 7.1</i>	<i>49.884.147.283</i>	<i>59.884.147.283</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TVS	26.901.065.203	-
Liên danh Công ty TNHH TV&XD số 10 - Công ty TNHH PHANCOM	98.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Đại Phát	20.768.299.058	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh TH	47.550.000.000	-
Công ty TNHH The Forest City	22.564.863.282	-
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	-	5.281.970.081
Công ty Cổ phần Phát triển Tài Nguyên Đông Dương	50.800.000.000	50.800.000.000
Công ty Cổ phần cửa nhôm 3GDOOR Việt Nam	20.066.940.257	11.544.642.516
Các đối tượng khác	343.509.254.571	277.879.677.971
Tổng	630.160.422.371	345.506.290.568

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

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

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	158.656.046.191	-	160.156.693.747	-
- Công ty Cổ phần Nhà Máy Xuân Hà Nội	29.566.287.142	-	42.566.287.142	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	14.834.551.208	-	6.834.551.208	-
- Các đối tượng khác	36.962.457.735	-	41.173.327.699	-
- Tạm ứng	76.404.364.906	-	68.451.592.498	-
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn	888.385.200	-	1.130.935.200	-
Dài hạn	293.220.000	-	853.920.000	-
Ký quỹ ký cược dài hạn	293.220.000	-	853.920.000	-
Tổng	158.949.266.191	-	161.010.613.747	-

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

14.834.551.208 6.834.551.208

1912
H H Y
AN
NAM
HC
D
Y
C
F
ON
P
01

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Giá trị có thể thu hồi
	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)	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)	539.593.754	(537.127.421)	2.466.333
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	14.553.981.140	(800.000.000)	16.553.981.140	(500.000.000)	16.053.981.140
Ban Quản lý Các dự án từ nguồn vốn Ngân sách- Sở khoa học và công nghệ Hà Nội	414.116.000	(414.116.000)	414.116.000	(204.973.779)	209.142.221
Công ty Cổ phần Xi măng Mai Sơn	1.465.333.325	(174.194.643)	1.465.333.325	(174.194.643)	1.291.138.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Trường Lâm	3.043.802.328	(913.140.698)	3.043.802.328	(913.140.698)	2.130.661.630
Các đối tượng khác	3.231.454.497	(1.726.518.686)	3.231.454.497	(1.726.518.686)	1.504.935.811
Tổng	28.011.160.236	(8.302.805.613)	30.011.160.236	(7.793.663.392)	22.217.496.844



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	216.760.000	-
Công cụ, dụng cụ	108.690.000	-	20.260.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	858.390.635.831	-	626.813.968.992	-
Hàng hóa	591.841.999	-	591.841.999	-
Tổng	859.091.167.830	-	627.642.830.991	-

Chi tiết các công trình dở dang

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án chung cư Golden Land 275 Nguyễn Trãi	48.477.846.551	48.477.846.551	45.380.047.443	45.380.047.443
Hỗn hợp cao tầng (21 tầng) Flamingo Linh Trường	-	-	29.790.693.668	29.790.693.668
Khu căn hộ Thủy Tiên (TRT05-TRT06)- Ecopark	-	-	26.751.719.340	26.751.719.340
Dự án trung tâm điều hành của VICEM	40.925.599.466	40.925.599.466	40.879.018.623	40.879.018.623
Công trình nhà ga hành khách thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành Giai đoạn 1	141.739.779.611	141.739.779.611	17.565.221.482	17.565.221.482
Tổ hợp Mỹ Đình Pearl – Giai đoạn 2	-	-	52.897.585.151	52.897.585.151
Dự án Imperial Oasis Quy Nhơn	67.953.380.618	67.953.380.618	56.036.849.398	56.036.849.398
Dự án MIK - The Victoria Smart City - V14	112.518.027.328	112.518.027.328	22.443.475.922	22.443.475.922
Tasaco Thái Nguyên - Hạ tầng	21.468.893.604	21.468.893.604	-	-
Bệnh viện Tim Hà Nội cơ sở 2	35.845.186.363	35.845.186.363	1.683.025.174	1.683.025.174
Dự án nhà ở cho CBNV Vicostone - 21T2 Phenikaa	25.870.497.692	25.870.497.692	-	-
Biệt thự Meyhomes Phú Quốc	-	-	110.372.367	110.372.367
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City	63.234.162.170	63.234.162.170	82.922.588.355	82.922.588.355
Các dự án khác	300.357.262.428	300.357.262.428	250.353.372.069	250.353.372.069
Tổng	858.390.635.831	858.390.635.831	626.813.968.992	626.813.968.992

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.937.220.738	3.957.778.099
Công cụ dụng cụ	1.311.080.124	207.830.096
Chi phí bảo hiểm	600.085.058	98.428.167
Chi phí khác	26.055.556	3.651.519.836
	17.161.581.465	17.269.939.904
Dài hạn	16.570.735.867	13.263.911.736
Công cụ dụng cụ	16.570.735.867	13.263.911.736
Chi phí khác	590.845.598	4.006.028.168
	19.098.802.203	21.227.718.003
Tổng	19.098.802.203	21.227.718.003

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	Đơn vị tính: VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư tại 01/01/2025	220.809.060.343	112.013.871.361	27.166.137.315	1.980.171.227	73.758.084.484	435.727.324.730	
Tăng trong năm	-	9.268.523.257	2.474.389.091	-	-	11.742.912.348	
Mua trong năm	-	5.864.639.712	2.474.389.091	-	-	8.339.028.803	
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	3.403.883.545	-	-	-	3.403.883.545	
Giảm trong năm	-	26.990.588.910	-	-	-	26.990.588.910	
Thanh lý, nhượng bán	-	26.990.588.910	-	-	-	26.990.588.910	
Số dư tại 31/12/2025	220.809.060.343	94.291.805.708	29.640.526.406	1.980.171.227	73.758.084.484	420.479.648.168	

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2025	35.523.647.845	40.577.500.914	12.704.373.577	1.061.931.479	6.292.143.238	96.159.597.053	
Tăng trong năm	6.487.405.516	8.266.797.469	2.255.858.098	268.758.313	2.233.296.076	19.512.115.472	
Khấu hao trong năm	6.487.405.516	7.560.911.868	2.255.858.098	268.758.313	2.233.296.076	18.806.229.871	
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	705.885.601	-	-	-	705.885.601	
Giảm trong năm	-	25.449.149.923	-	-	-	25.449.149.923	
Thanh lý, nhượng bán	-	25.449.149.923	-	-	-	25.449.149.923	
Số dư tại 31/12/2025	42.011.053.361	23.395.148.460	14.960.231.675	1.330.689.792	8.525.439.314	90.222.562.602	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại 01/01/2025	185.285.412.498	71.436.370.447	14.461.763.738	918.239.748	67.465.941.246	339.567.727.677	
Tại 31/12/2025	178.798.006.982	70.896.657.248	14.680.294.731	649.481.435	65.232.645.170	330.257.085.566	

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 19.325.886.032 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là 7.556.546.344 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 315.049.987.521 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là 325.978.616.379 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	5.208.181.818	5.208.181.818
Tăng trong năm	-	-
Mua trong năm	-	-
Giảm trong năm	3.398.181.818	3.398.181.818
Mua lại tài sản thuê tài chính	3.398.181.818	3.398.181.818
Số dư tại 31/12/2025	<u>1.810.000.000</u>	<u>1.810.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	676.070.561	676.070.561
Tăng trong năm	277.140.381	277.140.381
Khấu hao trong năm	277.140.381	277.140.381
Giảm trong năm	705.885.601	705.885.601
Mua lại tài sản thuê tài chính	705.885.601	705.885.601
Số dư tại 31/12/2025	<u>247.325.341</u>	<u>247.325.341</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	<u>4.532.111.257</u>	<u>4.532.111.257</u>
Tại 31/12/2025	<u>1.562.674.659</u>	<u>1.562.674.659</u>

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	1.432.965.600	1.432.965.600
Tăng trong năm	363.000.000	363.000.000
Mua trong năm	363.000.000	363.000.000
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>1.795.965.600</u>	<u>1.795.965.600</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	1.140.771.760	1.140.771.760
Tăng trong năm	162.314.604	162.314.604
Khấu hao trong năm	162.314.604	162.314.604
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>1.303.086.364</u>	<u>1.303.086.364</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	<u>292.193.840</u>	<u>292.193.840</u>
Tại 31/12/2025	<u>492.879.236</u>	<u>492.879.236</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 94.000.000 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là 30.000.000 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	77.144.485.883	33.329.783.854	-	110.474.269.737
- Nhà và Quyền sử dụng đất	77.144.485.883	33.329.783.854	-	110.474.269.737
Giá trị hao mòn lũy kế	10.131.751.545	2.182.473.492	-	12.314.225.037
- Nhà và Quyền sử dụng đất	10.131.751.545	2.182.473.492	-	12.314.225.037
Giá trị còn lại	67.012.734.338	31.147.310.362	-	98.160.044.700
- Nhà và Quyền sử dụng đất	67.012.734.338	31.147.310.362	-	98.160.044.700

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 64.830.260.846 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 67.012.734.338 đồng).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại thời điểm 27/06/2025, Công ty có thực hiện thuê đơn vị có Chức năng thẩm định giá để xác định giá trị hợp lý của các Bất động sản Công ty là chủ sở hữu (Giá trị bất động sản theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CR 025463, CN 566356, CP 777449, CP 555914, CN 868908, DC 402746, DC 402745, DC 402744, DC 402743, DC 402742 và CR 555422) với giá trị là 367.454.447.377 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 043/2025/342-CT ngày 27/06/2025 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO Thẩm định giá trị tài sản cho mục đích Tham khảo làm cơ sở thế chấp vốn vay Ngân hàng.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng phần mềm	-	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
Tổng	-	1.457.789.091

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			215.692.162.460	-	209.511.758.757	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	46,00%	46,00%	87.104.107.613	-	86.872.685.757	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	32,44%	32,44%	82.722.000.000	-	82.722.000.000	-
Công ty Cổ phần Machino An Phú	30,00%	30,00%	38.768.981.847	-	38.700.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng (**)	47,00%	47,00%	7.097.073.000	-	1.217.073.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			24.642.000	-	24.642.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam			24.642.000	-	24.642.000	-
Tổng			215.716.804.460	(*)	209.536.400.757	(*)

(*): 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 số.

(**): Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH Phát triển Nhà Phước Trường Hưng theo Nghị quyết 05/NQ/2024/PHC-HĐQT ngày 16/3/2024. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Phát triển Nhà Phước Trường Hưng là 405,691 tỷ đồng, trong đó Công ty nắm giữ 47% vốn điều lệ. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty mới thực hiện góp vốn số tiền 1,217 tỷ đồng. Khoản góp vốn còn lại sẽ được thực hiện theo lộ trình cam kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Ngân hạn	757.317.808.513	757.317.808.513	760.564.980.105	760.564.980.105
Công ty TNHH T.A.T	3.441.347.661	3.441.347.661	19.527.361.718	19.527.361.718
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	58.268.589.850	58.268.589.850	89.268.365.146	89.268.365.146
Công ty Cổ phần Fountech	9.265.073.171	9.265.073.171	9.265.073.171	9.265.073.171
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	-	-	4.671.154.361	4.671.154.361
Công ty Cổ phần ĐT và XD Long Hưng	-	-	2.225.825.985	2.225.825.985
Công ty TNHH thương mại và xây dựng Thu Ngân	1.020.160.846	1.020.160.846	1.140.068.081	1.140.068.081
Công ty Cổ phần Xây dựng Lâm Hoàng Anh	53.676.334.048	53.676.334.048	3.275.410.540	3.275.410.540
Công ty TNHH Văn Lang	-	-	62.306.591.471	62.306.591.471
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng CONS	6.015.742.669	6.015.742.669	3.608.626.145	3.608.626.145
Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS	625.630.560.268	625.630.560.268	8.901.255.442	8.901.255.442
Các đối tượng khác			556.375.248.045	556.375.248.045
Tổng	757.317.808.513	757.317.808.513	760.564.980.105	760.564.980.105

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.16 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Hà Thành	-	480.650.867
Tổng Công ty Xi măng Việt Nam	32.751.879.820	32.751.879.820
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng Thành phố Hà Nội	110.046.288.241	120.315.600.000
Công ty CP tập đoàn MIK Group Việt Nam	40.276.399.859	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phụng Hoàng Xanh A&A	20.442.311.939	-
Công ty cổ phần tập đoàn bất động sản Thịnh Phát	21.637.421.709	-
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	90.249.557.904	2.468.855.066
Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên nước Quốc gia	-	17.164.359.760
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	76.776.023.029	-
Công ty Cổ phần Y học Rạng Đông	26.000.667.273	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	136.165.148.440	-
Công ty quản lý bay miền Nam - CN tổng công ty quản lý bay VN - công ty TNHH	34.763.752.219	-
Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn	90.249.557.904	63.105.278.434
Các đối tượng khác	137.934.027.549	47.258.609.988
Tổng	817.293.035.886	338.545.233.935

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	7.384.533.236	17.543.373.014	17.508.771.204	7.419.135.046
Thuế giá trị gia tăng	2.976.945.858	3.724.178.563	4.675.193.485	2.025.930.936
Thuế Xuất nhập khẩu	-	28.871.560	28.871.560	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.070.725.201	6.029.131.965	6.184.670.519	2.915.186.647
Thuế thu nhập cá nhân	845.734.981	4.106.260.357	3.387.391.976	1.564.603.362
Thuế tài nguyên	491.127.196	3.593.363.854	3.171.076.949	913.414.101
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	61.566.715	61.566.715	-
Phải thu	32.530.994	(367.531.419)	7.191.940.384	7.592.002.797
Thuế giá trị gia tăng	2.755.000	(367.531.419)	7.170.254.824	7.540.541.243
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.775.994	-	-	29.775.994
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	21.685.560	21.685.560

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

Mẫu số B 09 - DN/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 31/12/2025

5.18 Các khoản phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	10.444.240.541	29.049.797.005
Kinh phí công đoàn	1.062.639.408	892.192.172
Bảo hiểm xã hội	123.646.152	291.790.242
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	-	633.317.501
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.257.954.981	27.232.497.090
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>686.601.810</i>	<i>691.395.985</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>8.571.353.171</i>	<i>26.541.101.105</i>
Tổng	10.444.240.541	29.049.797.005

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

5.19 Các vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.301.686.314.971	1.301.686.314.971	1.576.472.301.646	1.546.413.209.596	1.271.627.222.921	1.271.627.222.921
- Chi nhánh Đồng Đô (1)	-	-	-	9.593.178.105	9.593.178.105	9.593.178.105
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	-	8.701.914.066	8.701.914.066	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.525.886.073	3.525.886.073	210.000.000	1.087.957.922	4.403.843.995	4.403.843.995
Vay các cá nhân						
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15.746.200.000	15.746.200.000	15.500.000.000	15.500.000.000	15.746.200.000	15.746.200.000
- Chi nhánh Đồng Đô (2)	940.000.000	940.000.000	940.000.000	940.000.000	940.000.000	940.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	586.440.000	586.440.000	586.440.000	277.799.902	277.799.902	277.799.902
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC (4)	101.887.651.717	101.887.651.717	-	17.612.880.000	119.500.531.717	119.500.531.717
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
<i>Vay dài hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	1.880.000.000	1.880.000.000	-	940.000.000	2.820.000.000	2.820.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	99.470.081.717	99.470.081.717	-	15.500.000.000	114.970.081.717	114.970.081.717
- Chi nhánh Đồng Đô (2)						
Nợ Thuê tài chính						
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC (4)	537.570.000	537.570.000	-	1.172.880.000	1.710.450.000	1.710.450.000
Tổng	1.424.372.492.761	1.424.372.492.761	1.602.410.655.712	1.600.126.939.591	1.422.088.776.640	1.422.088.776.640



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

5.19 Các khoản vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

c. Nợ thuế tài chính

Thuế tài chính	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả nợ gốc tiền thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán	Trả nợ gốc
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam - VILC	971.701.284	107.461.382	1.882.737.316	56.841.808
Tổng	971.701.284	107.461.382	1.882.737.316	56.841.808
				1.825.895.508

(1) Khoản vay ngân hàng hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/36032/HĐTD ký ngày 16/09/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings với Hạn mức cấp tín dụng là 2.800.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hàng, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/36032/HĐTD ngày 10/09/2024 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2026. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần giải ngân.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/36032/HĐTD ký ngày 16/09/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings với Hạn mức cấp tín dụng là 532.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hàng, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/36032/HĐTD ngày 10/09/2024 và Hợp đồng cấp bảo lãnh theo món số 01/2023/36032/HĐBL ngày 15/09/2023 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2026. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần giải ngân. Thời hạn cho vay/ thời hạn bảo lãnh/ thời hạn L/C được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng (2): Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 15/2024/HĐTD/NHN ngày 16/01/2024 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TP Bank Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings với Hạn mức cho vay tối đa là 200.000.000 VND; Hạn mức L/C là 200.000.000 VND; Hạn mức bảo lãnh là 400.000.000 VND; Tài sản đảm bảo: Quyền đòi nợ đã hình thành/hình thành trong tương lai ký giữa Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn và Công ty, đảm bảo số dư nợ tối đa 100 tỷ đồng. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

5.19 Các khoản vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

- (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 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông 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 tài sản cố định gián tiếp là gián giáo Ringlock Standard và Ringlock Ledger mới 100% xuất xứ Trung Quốc. Lãi suất: Quy định trên hợp đồng cụ thể. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: 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 Đông 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 cố 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 cộng 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 Đăk sor 2; biện pháp bảo đảm thực hiện theo hợp đồng cầm cố thế chấp bảo lãnh.
 - (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. Góc 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 Khoan 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 thép đầu bằng XGT7020-10S1, đã qua sử dụng, giá 3.738.000.000 VND thời hạn thuê 24 tháng, lãi thuê 8,6 %/năm; trong đó lãi cơ bản 8,5%/năm, lãi suất chi định 0,1%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại
Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	506.819.270.000	67.567.846.314	13.000.000.000	62.870.468.189	19.282.608.428	669.540.192.931
Tăng vốn công ty con	-	-	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	4.872.948.211	(94.668.509)	4.778.279.702
Chia cổ tức	-	-	-	(25.340.963.500)	-	(25.340.963.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	1.558.056.435	(1.558.056.435)	-	-
Chi quỹ đầu tư phát triển	-	-	(29.000.000)	(3.000.000.000)	-	(29.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(779.028.217)	-	(779.028.217)
Trích quỹ KTPL, thưởng ban điều hành tại Công ty con	-	-	-	(8.435.662)	8.435.662	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty con	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	506.819.270.000	67.567.846.314	14.529.056.435	37.056.932.586	35.196.375.581	661.169.480.916
Số dư tại 01/01/2025	506.819.270.000	67.567.846.314	14.529.056.435	37.056.932.586	35.196.375.581	661.169.480.916
Lãi trong năm nay	-	-	-	22.137.894.410	397.238.865	22.535.133.275
Trích quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	334.320.869	(334.320.869)	-	-
Giải thể Công ty TNHH PHK	-	-	-	56.608.679	-	56.608.679
Lỗ của Chi nhánh thu lại	-	-	-	1.004.973	-	1.004.973
Số dư tại 31/12/2025	506.819.270.000	67.567.846.314	14.863.377.304	58.918.119.779	35.593.614.446	683.762.227.843

36.12.2025
AN NAM
36.12.2025

36.12.2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	506.819.270.000	506.819.270.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	25.340.963.500

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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 (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.436.843.923.119	1.417.771.012.738
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp thiết bị	32.134.630.329	46.726.791.063
Doanh thu cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	66.886.820.672	93.563.581.266
Tổng	1.535.865.374.120	1.558.061.385.067
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Tổng	-	-
Doanh thu thuần		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.436.843.923.119	1.417.771.012.738
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ	32.134.630.329	46.726.791.063
Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.886.820.672	93.563.581.266
Tổng	1.535.865.374.120	1.558.061.385.067

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.353.215.044.891	1.378.413.508.451
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa và cung cấp thiết bị	13.088.245.711	16.803.723.714
Giá vốn cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	53.060.897.140	75.341.241.454
Tổng	1.419.364.187.742	1.470.558.473.619

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.036.761.362	34.357.763.503
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.190.000.000
Lãi trái phiếu	2.028.542.381	2.290.076.645
Tổng	34.065.303.743	38.837.840.148

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	55.048.502.186	43.445.953.512
Lỗ hoạt động đầu tư	59.661.000	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	2.416.610.680	2.367.135.952
Tổng	57.524.773.866	45.813.089.464

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	71.313.810.324	65.380.597.941
Chi phí nhân viên quản lý	44.809.959.242	42.141.516.239
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.115.746.110	51.880.370
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.484.755.929	6.655.087.321
Thuế phí và lệ phí	18.128.965	16.000.000
Chi phí dự phòng	514.142.221	1.289.374.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.870.010.712	700.578.838
Chi phí bằng tiền khác	13.501.067.145	14.526.160.521
Tổng	71.313.810.324	65.380.597.941

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản, Công cụ dụng cụ	-	1.990.090.778
Thưởng hoàn thành dự án Mỹ Đình Pearl giai đoạn 2	1.100.000.000	-
Thu từ thanh lý công cụ dụng, thiết bị xây dựng	6.730.827.036	-
Giá trị thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn dự án Đại Từ - Thái Nguyên	462.962.963	-
Cung cấp tiện ích cho nhà thầu tại các công trường	-	38.373.336
Thu nhập khác	2.447.489.265	776.417.704
Tổng	10.741.279.264	2.804.881.818
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản, thiết bị thanh lý	203.113.813	655.315.109
Bảo hành các công trình	2.345.836.060	279.104.927
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	106.368.574	730.500.000
Chi phí Lập hồ sơ thiết kế phục vụ giai đoạn đấu thầu cho dự án Đầu tư xây dựng công trình TMDV kết hợp nhà ở tại Hải Phòng	300.000.000	-
Các khoản tiền chi cung cấp tiện ích công trình	-	18.698.941
Chi phí khác	1.250.005.211	3.099.122.281
Tổng	4.205.323.658	4.782.741.258
Lợi nhuận khác	6.535.955.606	(1.977.859.440)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.029.131.965	10.444.914.996
Tổng	6.029.131.965	10.444.914.996

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.535.133.275	4.778.279.702
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	397.238.865	(94.668.509)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	22.137.894.410	4.872.948.211
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	50.681.927	50.681.927
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (*)	437	96

(*): Công ty không tính phần trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	473.820.745.725	442.889.992.425
Chi phí nhân công	138.694.884.130	100.625.151.277
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.428.158.348	21.333.526.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	978.430.441.610	755.795.925.423
Chi phí khác bằng tiền	109.461.731.204	195.754.240.137
Chi phí dự phòng	509.142.221	-
Tổng	1.722.345.103.238	1.516.398.835.436

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

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

Trong đó,

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

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

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

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

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

7.1 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác

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

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		49.884.147.283	59.884.147.283
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	49.884.147.283	59.884.147.283
Phải thu khác		14.834.551.208	6.834.551.208
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	14.834.551.208	6.834.551.208

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập/Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

T.UQ Chủ tịch HĐQT
Tổng giám đốc



Đặng Trọng Đức