

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 1 - Tháp A - Tòa nhà CT2 (The Light) - Đ. Tố Hữu - P. Đại Mỗ - TP. Hà Nội

## Báo cáo tài chính Tổng hợp

Quý 3 năm tài chính 2026

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG  
PHỤC HƯNG  
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG  
HOLDINGS  
DN:  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0103031335, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS,  
O=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
PHỤC HƯNG HOLDINGS, S=Hà Nội,  
C=VN  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location here  
Date: 2026.10.30 14:14:54  
Frost-PhoenixPDF Version: 10.0.1

Mẫu số: B 01a-DN  
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

| TÀI SẢN                                                           | MÃ SỐ      | T.M         | 30/09/2026               | 01/01/2026               |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                                 | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN ( 100=110+120+130+140+160)</b>             | <b>100</b> |             | <b>3.197.594.749.945</b> | <b>2.988.846.836.404</b> |
| <b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>                      | <b>110</b> |             | <b>34.379.685.535</b>    | <b>199.908.551.089</b>   |
| 1. Tiền                                                           | 111        | V.01        | 34.379.685.535           | 199.908.551.089          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                     | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>                              | <b>120</b> | <b>V.02</b> | <b>58.126.378.363</b>    | <b>48.376.378.363</b>    |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                         | 121        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh(*)                    | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                       | 123        |             | 58.126.378.363           | 48.376.378.363           |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)          | 124        |             | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác                                           | 125        |             | -                        | -                        |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)           | 126        |             | -                        | -                        |
| <b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>                           | <b>130</b> |             | <b>1.687.857.920.355</b> | <b>1.907.731.647.745</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                               | 131        | V.03        | 905.400.681.559          | 1.129.531.761.217        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                               | 132        |             | 609.232.932.967          | 650.276.728.841          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                       | 133        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                         | 135        | V.04        | 180.613.970.744          | 135.312.822.602          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)                          | 136        |             | (7.389.664.915)          | (7.389.664.915)          |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                                        | 137        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>                                           | <b>140</b> |             | <b>1.371.371.048.340</b> | <b>812.087.733.044</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                                   | 141        | V.05        | 1.371.371.048.340        | 812.087.733.044          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)                              | 142        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>                                  | <b>160</b> |             | <b>45.859.717.352</b>    | <b>20.742.526.163</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                                   | 161        |             | 2.314.353.447            | 1.919.132.193            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                        | 162        |             | 32.218.063.538           | 11.282.852.727           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                       | 163        |             | 11.327.300.367           | 7.540.541.243            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ                     | 164        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                          | 165        |             | -                        | -                        |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN ( 200 = 210 + 220 + 240 + 250 +260+270)</b> | <b>200</b> |             | <b>480.075.628.504</b>   | <b>498.330.374.940</b>   |
| <b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>                              | <b>210</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                                | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                                | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                             | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                        | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu dài hạn khác                                          | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi(*)                           | 216        |             | -                        | -                        |
| <b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>                                        | <b>220</b> |             | <b>57.000.003.362</b>    | <b>60.884.330.102</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                       | 221        | V.06        | 56.603.090.736           | 60.391.450.866           |
| - Nguyên giá                                                      | 222        |             | 103.914.719.248          | 101.284.095.356          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                                       | 223        |             | (47.311.628.512)         | (40.892.644.490)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                                 | 224        | V06         | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                      | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                                       | 226        |             | -                        | -                        |

| TÀI SẢN                                                | MÃ SỐ      | T.M        | 30/09/2026               | 01/01/2026               |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                      | 2          | 3          | 4                        | 5                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                             | 227        | V.06       | 396.912.626              | 492.879.236              |
| - Nguyên giá                                           | 228        |            | 1.706.965.600            | 1.671.965.600            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                            | 229        |            | (1.310.052.974)          | (1.179.086.364)          |
| <b>IV. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>                         | <b>240</b> | <b>V07</b> | <b>80.023.488.973</b>    | <b>98.160.044.700</b>    |
| - Nguyên giá                                           | 241        |            | 93.949.427.682           | 110.474.269.737          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                            | 242        |            | (13.925.938.709)         | (12.314.225.037)         |
| <b>V. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN</b>                      | <b>250</b> |            | <b>33.951.214</b>        | <b>-</b>                 |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn         | 251        |            | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                     | 252        |            | 33.951.214               | -                        |
| <b>VI. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>                    | <b>260</b> |            | <b>334.343.943.000</b>   | <b>334.343.943.000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                              | 261        | V.08       | 122.700.000.000          | 122.700.000.000          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết             | 262        | V.09       | 211.319.073.000          | 211.319.073.000          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 263        | V.10       | -                        | 24.642.000               |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn(*) | 264        |            | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn             | 265        |            | 324.870.000              | 300.228.000              |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn(*) | 266        |            | -                        | -                        |
| <b>VII. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>                       | <b>270</b> |            | <b>8.674.241.955</b>     | <b>4.942.057.138</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                         | 271        | V.11       | 8.674.241.955            | 4.942.057.138            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                      | 272        |            | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn         | 273        |            | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                | 274        |            | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN( 280 = 100 + 200)</b>             | <b>280</b> | <b>-</b>   | <b>3.677.670.378.449</b> | <b>3.487.177.211.344</b> |

| NGUỒN VỐN                                                    |            |      | 30/09/2026               | 01/01/2026               |
|--------------------------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                            | 2          | 3    | 4                        | 5                        |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ( 300 = 310 + 330)</b>                      | <b>300</b> |      | <b>3.057.449.181.739</b> | <b>2.846.566.075.091</b> |
| <b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>                                        | <b>310</b> |      | <b>3.056.129.100.022</b> | <b>2.843.415.993.374</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | V.12 | 737.004.736.641          | 691.700.201.628          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | V.13 | 884.053.669.591          | 818.008.978.662          |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                | 313        |      | 26.019.243.785           | 686.601.810              |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn              | 314        | V.14 | 12.044.073.124           | 3.932.112.520            |
| 5. Phải trả người lao động                                   | 315        |      | 14.678.536.767           | 16.273.987.156           |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 316        |      | -                        | -                        |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                                  | 317        |      | -                        | -                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318        |      | -                        | -                        |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                            | 319        |      | -                        | -                        |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                                   | 320        | V.15 | 23.214.828.803           | 8.890.182.118            |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                        | 321        | V.16 | 1.358.194.521.802        | 1.304.661.314.971        |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                               | 322        |      | 84.441.818               | 84.441.818               |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 323        |      | 835.047.691              | (821.827.309)            |
| 14. Quỹ bình ổn giá                                          | 324        |      | -                        | -                        |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 325        |      | -                        | -                        |
| <b>II. NỢ DÀI HẠN</b>                                        | <b>330</b> |      | <b>1.320.081.717</b>     | <b>3.150.081.717</b>     |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                                | 331        |      | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                          | 332        |      | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn               | 333        | V.14 | -                        | -                        |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn                                  | 334        |      | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                         | 335        |      | -                        | -                        |

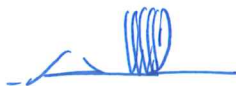
| NGUỒN VỐN                                      |            |      | 30/09/2026               | 01/01/2026               |
|------------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                              | 2          | 3    | 4                        | 5                        |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 336        |      | -                        | -                        |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn               | 337        |      | -                        | -                        |
| 8. Phải trả dài hạn khác                       | 338        |      | -                        | -                        |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 339        | V.16 | 1.320.081.717            | 3.150.081.717            |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi                      | 340        |      | -                        | -                        |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi                            | 341        |      | -                        | -                        |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 342        |      | -                        | -                        |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 343        |      | -                        |                          |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 344        |      | -                        |                          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU ( 400 = 410 + 430)</b>    | <b>400</b> |      | <b>620.221.196.710</b>   | <b>640.611.136.253</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |      | 506.819.270.000          | 506.819.270.000          |
| + Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |      | 506.819.270.000          | 506.819.270.000          |
| + Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |      | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn                                | 412        |      | 67.567.846.314           | 67.567.846.314           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |      | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |      | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình(*)          | 415        |      | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |      | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |      | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |      | 12.971.000.000           | 12.971.000.000           |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 419        |      | -                        | -                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 420        |      | 32.863.080.396           | 53.253.019.939           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |      | 24.912.056.439           | 32.496.312.325           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |      | 7.951.023.957            | 20.756.707.614           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN ( 440 = 300 + 400)</b>  | <b>440</b> |      | <b>3.677.670.378.449</b> | <b>3.487.177.211.344</b> |

Người lập



Phạm Thị Thanh Tuyền

Kế toán trưởng



Ngô Thị Minh Nguyệt



Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Đặng Trọng Đức

Mẫu số: B 02a-DN  
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Quý 3 - năm 2026

| CHỈ TIÊU                                                                           | MÃ SỐ | TH MINH | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay) | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước) |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|-----------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1                                                                                  | 2     | 3       | 4               | 5                 | 6                                            | 7                                              |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                          | 01    | VI. 25  | 818.687.365.861 | 321.456.170.680   | 1.867.957.485.168                            | 848.133.231.769                                |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                    | 02    | VI. 26  | 0               | -                 | -                                            | -                                              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01- 02)                   | 10    | VI. 27  | 818.687.365.861 | 321.456.170.680   | 1.867.957.485.168                            | 848.133.231.769                                |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                | 11    | VI.28   | 790.939.913.352 | 292.423.251.743   | 1.772.902.989.220                            | 769.755.598.279                                |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)                     | 20    |         | 27.747.452.509  | 29.032.918.937    | 95.054.495.948                               | 78.377.633.490                                 |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư                          | 21    |         | 0               | -                 | -                                            | -                                              |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                                   | 22    | VI.29   | 479.245.555     | 1.850.365.313     | 3.311.002.212                                | 5.589.968.789                                  |
| 8. Chi phí tài chính                                                               | 23    | VI.30   | 6.470.082.161   | 9.644.507.078     | 28.937.964.346                               | 26.320.452.558                                 |
| Trong đó: Chi phí đi vay                                                           | 24    |         | 6.214.118.745   | 8.506.903.516     | 27.940.130.119                               | 24.651.052.783                                 |
| 9. Chi phí bán hàng                                                                | 25    |         | 0               | -                 | -                                            | -                                              |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                   | 26    |         | 18.466.129.906  | 15.632.682.843    | 52.772.780.784                               | 43.320.101.316                                 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {(30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))} | 30    |         | 3.290.485.997   | 5.606.094.329     | 16.654.753.030                               | 14.327.048.405                                 |
| 12. Thu nhập khác                                                                  | 31    |         | 148.084.005     | 1.498.052.755     | 233.564.322                                  | 2.401.383.747                                  |
| 13. Chi phí khác                                                                   | 32    |         | 2.357.565.361   | 452.423.487       | 6.625.239.717                                | 2.993.530.518                                  |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                  | 40    |         | -2.209.481.356  | 1.045.629.268     | (6.391.675.395)                              | (592.146.771)                                  |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                               | 50    |         | 1.081.004.641   | 6.651.723.597     | 10.263.077.635                               | 13.734.901.634                                 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                    | 51    | VI.31   | 297.271.316     | 1.373.544.719     | 2.312.053.678                                | 2.898.723.644                                  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                     | 52    | VI.32   | 0               | -                 | -                                            | -                                              |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)                   | 60    |         | 783.733.325     | 5.278.178.878     | 7.951.023.957                                | 10.836.177.990                                 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)                                                    | 70    |         |                 |                   |                                              |                                                |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                     | 71    |         |                 |                   |                                              |                                                |

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thanh Tuyền

Ngô Thị Minh Nguyệt



Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Đặng Trọng Đức

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

| Chỉ tiêu                                                                                            | Mã<br>chỉ<br>tiêu | Thuyết<br>minh | Số lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Số lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                   |                   |                |                                                       |                                                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                             | 01                |                | 10.263.077.635                                        | 13.734.901.634                                          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                         |                   |                |                                                       |                                                         |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                            | 02                |                | 8.161.664.304                                         | 8.947.063.523                                           |
| - Các khoản dự phòng                                                                                | 03                |                | -                                                     | (177.095.804)                                           |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                            | 05                |                | (3.311.002.212)                                       | (5.530.307.662)                                         |
| - Chi phí đi vay                                                                                    | 06                |                | 27.940.130.119                                        | 24.651.052.783                                          |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu<br>động                                 | 08                |                | 43.053.869.846                                        | 41.625.614.474                                          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                     | 09                |                | 201.966.077.692                                       | (25.698.087.421)                                        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                           | 10                |                | (559.283.315.296)                                     | (153.334.374.268)                                       |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu<br>nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11                |                | 135.732.986.761                                       | 52.406.178.564                                          |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                    | 12                |                | (4.127.406.071)                                       | 1.629.298.816                                           |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                                 | 13                |                | -                                                     | -                                                       |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                             | 14                |                | (27.940.130.119)                                      | (24.651.052.783)                                        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                 | 15                |                | (2.644.685.445)                                       | (2.961.249.457)                                         |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                            | 17                |                | (1.343.125.000)                                       | (2.410.320.000)                                         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                       | 20                |                | (214.585.727.632)                                     | (113.393.992.075)                                       |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                      |                   |                |                                                       |                                                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác                                        | 21                |                | (3.143.553.288)                                       | (35.844.868.640)                                        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn<br>khác                             | 22                |                | 10.154.500.000                                        | -                                                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                             | 23                |                | (16.000.000.000)                                      | (58.250.000.000)                                        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 24                |                | 6.250.000.000                                         | 45.000.000.000                                          |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                      | 26                |                | -                                                     | -                                                       |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                              | 27                |                | 101.030.060                                           | 121.193.829                                             |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                           | 30                |                | (2.638.023.228)                                       | (51.846.990.447)                                        |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                                  |                   |                |                                                       |                                                         |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                               | 33                |                | 1.444.923.298.385                                     | 1.082.254.823.538                                       |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                              | 34                |                | (1.393.220.091.554)                                   | (1.057.851.458.708)                                     |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                                   | 35                |                | -                                                     | (277.799.902)                                           |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                          | 36                |                | (8.321.525)                                           | (4.794.175)                                             |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                        | 40                |                | 51.694.885.306                                        | 24.120.770.753                                          |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                                                      | 50                |                | (165.528.865.554)                                     | (141.120.211.769)                                       |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                     | 60                |                | 199.908.551.089                                       | 226.226.059.734                                         |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                             | 61                |                | -                                                     | -                                                       |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                                                    | 70                |                | 34.379.685.535                                        | 85.105.847.965                                          |

Người lập

Phạm Thị Thanh Tuyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Minh Nguyệt

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG  
PHỤC HƯNG  
HOLDINGS  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đặng Trọng Đức

## Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

### I - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 06 năm 2002, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 17 ngày 19/06/2026.

#### 2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

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

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

#### 3. Địa chỉ trụ sở chính:

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

#### 4. Các chi nhánh bao gồm:

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

#### 5. Các Công ty con bao gồm:

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

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

#### 1. Kỳ kế toán năm:

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

### III - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc trình bày Báo cáo tài chính.

#### IV - Các chính sách kế toán áp dụng

##### 1. Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

##### 2. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc;
- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp đích danh.
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### 6. Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

##### 7. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

##### 8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

##### 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

###### \* Doanh thu bán hàng hóa

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

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

**\* Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**\* Doanh thu bán bất động sản**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**\* Doanh thu Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

**13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

**V - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính**

|                                                        | <b>30/09/2026</b>        | <b>01/01/2026</b>        |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>           |                          |                          |
| - Tiền mặt                                             | 1.736.166.352            | 1.562.773.477            |
| - Tiền gửi không kỳ hạn                                | 32.643.519.183           | 198.345.777.612          |
| - Các khoản tương đương tiền                           | -                        | -                        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>34.379.685.535</b>    | <b>199.908.551.089</b>   |
| <b>2. Các khoản đầu tư ngắn hạn</b>                    | <b>30/09/2026</b>        | <b>01/01/2026</b>        |
| - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn                         | 58.126.378.363           | 48.376.378.363           |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>58.126.378.363</b>    | <b>48.376.378.363</b>    |
| <b>3. Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>                 | <b>30/09/2026</b>        | <b>01/01/2026</b>        |
| - CN Hà Tây - Công ty CP Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội     | 13.716.175.635           | 17.366.846.843           |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros          | 33.773.159.180           | 56.773.159.180           |
| - Công ty TNHH The Forest City                         | 2.807.083.508            | 2.913.560.099            |
| - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ROX CONS Việt Nam    | 12.155.735.282           | 12.155.735.282           |
| - Công ty cổ phần HBI                                  | 6.107.925.240            | 6.107.925.240            |
| - Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên | 260.416.315.878          | 250.416.315.878          |
| - Công ty CP đầu tư BĐS Đông Đô - BQP                  | 178.311.965              | 20.178.311.965           |
| - Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam                    | 96.918.898.394           | 35.898.638.018           |
| - Công ty cổ phần Phú Lâm                              | 23.057.466.056           | 23.003.979.036           |
| - Công ty CP BĐS tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland    | 24.890.356.830           | 26.421.274.937           |
| - Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark                     | -                        | 19.454.593.598           |
| - Công ty cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội                   | 29.046.536.726           | 26.089.751.627           |
| - Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất              | 52.543.649.940           | 49.884.147.283           |
| - Phải thu các đối tượng khác                          | 349.789.066.925          | 582.867.522.231          |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>905.400.681.559</b>   | <b>1.129.531.761.217</b> |
| <b>4. Các khoản phải thu khác</b>                      | <b>30/09/2026</b>        | <b>01/01/2026</b>        |
| - Phải thu khác                                        | 26.432.098.332           | 46.100.182.359           |
| - Tạm ứng                                              | 35.799.604.206           | 41.759.414.325           |
| - Phải thu các bên liên quan                           | 41.556.674.454           | 47.443.840.718           |
| - Ký quỹ                                               | 76.825.593.752           | 9.385.200                |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>180.613.970.744</b>   | <b>135.312.822.602</b>   |
| <b>5. Hàng tồn kho</b>                                 | <b>30/09/2026</b>        | <b>01/01/2026</b>        |
| - Công cụ, dụng cụ                                     | 273.770.000              | 108.690.000              |
| - Chi phí SX, KD dở dang                               | 1.370.669.737.813        | 811.387.201.045          |
| - Hàng hóa                                             | 427.540.527              | 591.841.999              |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>1.371.371.048.340</b> | <b>812.087.733.044</b>   |

**6. Tăng, giảm tài sản cố định:**

**6.1 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

| Khoản mục                          | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | TSCD HH khác | Tổng cộng       |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá TSCD HH</b>          |                        |                   |                                 |                          |              |                 |
| * Số dư tại 01/01/2026             | 28.461.674.007         | 43.130.075.852    | 29.225.853.679                  | 466.491.818              | -            | 101.284.095.356 |
| <b>Tăng trong kỳ</b>               | -                      | 1.674.923.845     | 928.161.820                     | 246.204.259              | -            | 2.849.289.924   |
| - Mua trong kỳ                     |                        | 1.456.257.815     | 928.161.818                     | 246.204.259              |              | 2.630.623.892   |
| - Tăng do phân loại lại            |                        | 218.666.030       | 2                               |                          |              | 218.666.032     |
| <b>Giảm trong kỳ</b>               | -                      | -                 | -                               | 218.666.032              | -            | 218.666.032     |
| - Giảm do phân loại lại            |                        |                   |                                 | 218.666.032              |              | 218.666.032     |
| * Số dư tại 30/09/2026             | 28.461.674.007         | 44.804.999.697    | 30.154.015.499                  | 494.030.045              | -            | 103.914.719.248 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>      |                        |                   |                                 |                          |              | -               |
| * Số dư tại 01/01/2026             | 16.871.817.431         | 10.785.929.272    | 12.847.481.611                  | 387.416.176              | -            | 40.892.644.490  |
| <b>Tăng trong kỳ</b>               | 568.240.221            | 4.036.159.325     | 1.968.851.238                   | 74.615.429               | -            | 6.647.866.213   |
| - Khấu hao trong kỳ                | 568.240.221            | 4.036.159.325     | 1.739.969.047                   | 74.615.429               | -            | 6.418.984.022   |
| - Tăng do phân loại lại            |                        |                   | 228.882.191                     |                          |              | 228.882.191     |
| <b>Giảm trong kỳ</b>               | 40.752.663             | 16.637.148        | -                               | 171.492.380              | -            | 228.882.191     |
| - Giảm do phân loại lại            | 40.752.663             | 16.637.148        |                                 | 171.492.380              |              | 228.882.191     |
| * Số dư tại 30/09/2026             | 17.399.304.989         | 14.805.451.449    | 14.816.332.849                  | 290.539.225              | -            | 47.311.628.512  |
| <b>Giá trị còn lại của TSCD HH</b> |                        |                   |                                 |                          |              | -               |
| * Số dư tại 01/01/2026             | 11.589.856.576         | 32.344.146.580    | 16.378.372.068                  | 79.075.642               | -            | 60.391.450.866  |
| * Số dư tại 30/09/2026             | 11.062.369.018         | 29.999.548.248    | 15.337.682.650                  | 203.490.820              | -            | 56.603.090.736  |

**6.3 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

|                               | Phần mềm tin học | Tổng          |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                  |               |
| * Số dư tại 01/01/2026        | 1.671.965.600    | 1.671.965.600 |
| <b>Tăng trong kỳ</b>          | 35.000.000       | 35.000.000    |
| Mua trong kỳ                  | 35.000.000       | 35.000.000    |
| <b>Giảm trong kỳ</b>          | -                | -             |
| * Số dư tại 30/09/2026        | 1.706.965.600    | 1.706.965.600 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                  | -             |
| * Số dư tại 01/01/2026        | 1.179.086.364    | 1.179.086.364 |
| <b>Tăng trong kỳ</b>          | 130.966.610      | 130.966.610   |
| Khấu hao trong kỳ             | 130.966.610      | 130.966.610   |
| <b>Giảm trong kỳ</b>          | -                | -             |
| * Số dư tại 30/09/2026        | 1.310.052.974    | 1.310.052.974 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                  | -             |
| * Số dư tại 01/01/2026        | 492.879.236      | 492.879.236   |
| * Số dư tại 30/09/2026        | 396.912.626      | 396.912.626   |

**7. Bất động sản đầu tư:**

| Khoản mục                              | Số đầu năm            | Tăng trong kỳ      | Giảm trong kỳ         | Số cuối kỳ            |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                       |                    |                       |                       |
| Nguyên giá                             | 110.474.269.737       | 443.978.182        | 16.968.820.237        | 93.949.427.682        |
| Nhà và quyền sử dụng đất               | 110.474.269.737       | 443.978.182        | 16.968.820.237        | 93.949.427.682        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                 | 12.314.225.037        | 1.611.713.672      | -                     | 13.925.938.709        |
| Nhà và quyền sử dụng đất               | 12.314.225.037        | 1.611.713.672      | -                     | 13.925.938.709        |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 | <b>98.160.044.700</b> | <b>443.978.182</b> | <b>18.580.533.909</b> | <b>80.023.488.973</b> |
| Nhà và quyền sử dụng đất               | 98.160.044.700        | 443.978.182        | 18.580.533.909        | 80.023.488.973        |

| <b>8. Đầu tư vào Công ty con</b>                       | <b>Tỷ lệ góp vốn</b> | <b>30/09/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| - Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng | 100%                 | 20.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng                    | 70%                  | 3.500.000.000          | 3.500.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Phú Lâm                              | 73,75%               | 99.200.000.000         | 99.200.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                            |                      | <b>122.700.000.000</b> | <b>122.700.000.000</b> |

| <b>9. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b> | <b>30/09/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng  | 82.800.000.000         | 82.800.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Machino An Phú                 | 38.700.000.000         | 38.700.000.000         |
| - Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát       | 82.722.000.000         | 82.722.000.000         |
| - Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng  | 7.097.073.000          | 7.097.073.000          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>211.319.073.000</b> | <b>211.319.073.000</b> |

| <b>10. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>      | <b>30/09/2026</b> | <b>01/01/2026</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | -                 | 24.642.000        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>-</b>          | <b>24.642.000</b> |

| <b>11. Chi phí trả trước dài hạn</b> | <b>30/09/2026</b>    | <b>01/01/2026</b>    |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí công cụ dụng cụ            | 8.674.241.955        | 4.942.057.138        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>8.674.241.955</b> | <b>4.942.057.138</b> |

| <b>12. Phải trả người bán ngắn hạn</b>                          | <b>30/09/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Công ty CP ĐTXD phát triển Việt Tiếp                          | 11.478.489.750         | 5.650.512.221          |
| - Công ty cổ phần Fountech                                      | 9.265.073.171          | 9.265.073.171          |
| - Công ty Cổ phần xây dựng PHCONS                               | 4.948.375.290          | 6.015.742.669          |
| - Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Đại Minh              | 8.520.532.149          | 6.863.682.660          |
| - Công ty Cổ phần EUSTEEL                                       | 18.587.240.720         | 18.587.240.720         |
| - Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt | 8.111.391.849          | 3.490.557.038          |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7                        | 52.151.492.008         | 58.268.589.850         |
| - Công ty TNHH Đầu tư công nghiệp xây dựng Havicon              | 6.390.538.557          | 9.994.919.875          |
| - Công ty TNHH Văn Lang                                         | 51.441.005.650         | 53.676.334.048         |
| - Công ty cổ phần thép và vật tư xây dựng                       | 6.938.435.060          | 9.470.933.406          |
| - Công ty Cổ phần TKB Việt Nam                                  | 5.145.482.939          | 5.742.921.248          |
| - Công ty Cổ phần Kết cấu thép ATAD Đồng Nai                    | 43.630.361.063         | 101.595.069.942        |
| - Công ty cổ phần Hasky                                         | 21.099.403.733         | 21.122.727.276         |
| - Phải trả người bán khác                                       | 489.296.914.702        | 381.955.897.504        |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>737.004.736.641</b> | <b>691.700.201.628</b> |

| <b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                                | <b>30/09/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP                              | 88.398.755.143         | 90.249.557.904         |
| - Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng<br>Thành phố Hà Nội | 66.196.204.116         | 110.046.288.241        |
| - Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn                                            | 42.759.569.388         | 93.559.569.388         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam                | 82.591.199.630         | 76.776.023.029         |
| - Công ty cổ phần đầu tư Landcom                                            | 105.534.755.573        | -                      |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Phụng Hoàng Xanh A&A                             | 12.628.493.688         | 20.442.311.939         |
| - Công ty Cổ phần Hạ tầng Thanh Nguyên                                      | 92.614.765.098         | 100.000.000.000        |
| - Công ty CP tập đoàn MIK Group Việt Nam                                    | 81.914.400.934         | 40.276.399.859         |
| - Công ty Cổ phần Thanh Xuân                                                | 16.808.705.456         | -                      |
| - Công ty quản lý bay miền Nam - CN tổng công ty quản lý bay VN -           | 23.466.480.993         | 34.763.752.219         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Taseco                                         | 76.636.397.870         | 136.165.148.440        |
| - Trả trước của các đối tượng khác                                          | 194.503.941.702        | 115.729.927.643        |
| <b>Cộng</b>                                                                 | <b>884.053.669.591</b> | <b>818.008.978.662</b> |

| <b>14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b> | <b>30/09/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>    |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Thuế GTGT                                    | -                     | -                    |
| - Thuế Thu nhập doanh nghiệp:                  | 2.106.258.381         | 2.438.890.148        |
| - Thuế Thu nhập cá nhân                        | 9.937.814.743         | 1.493.222.372        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>12.044.073.124</b> | <b>3.932.112.520</b> |

| 15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 30/09/2026            | 01/01/2026           |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Kinh phí công đoàn                           | 1.397.970.984         | 910.384.700          |
| - Bảo hiểm xã hội                              | 1.298.130.264         | -                    |
| - Phải trả, phải nộp khác                      | 20.518.727.555        | 7.979.797.418        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>23.214.828.803</b> | <b>8.890.182.118</b> |

| 16. Vay và nợ thuê tài chính                                | 30/09/2026               | 01/01/2026               |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                         | <b>1.358.194.521.802</b> | <b>1.304.661.314.971</b> |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô | 1.338.995.134.304        | 1.303.432.514.971        |
| - Ngân hàng VP Bank                                         | 9.200.448.907            | -                        |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                       | 5.944.187.765            | 940.000.000              |
| - Ngân hàng SHB - Đà Nẵng                                   | 3.765.950.826            | -                        |
| - Các khoản vay khác                                        | 288.800.000              | 288.800.000              |
| <b>Vay dài hạn</b>                                          | <b>1.320.081.717</b>     | <b>3.150.081.717</b>     |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>1.359.514.603.519</b> | <b>1.307.811.396.688</b> |

#### 17. Vốn chủ sở hữu

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

|                                | Vốn góp của Chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ khác thuộc VCSH | Quỹ đầu tư phát triển | LNST chưa phân phối   | Cộng                   |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>     | <b>506.819.270.000</b> | <b>67.567.846.314</b> | <b>0</b>            | <b>12.971.000.000</b> | <b>53.253.019.939</b> | <b>640.611.136.253</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ             |                        |                       |                     |                       | 7.951.023.957         | 7.951.023.957          |
| Chia cổ tức                    |                        |                       |                     |                       | (25.340.963.500)      | (25.340.963.500)       |
| Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi |                        |                       |                     |                       | (3.000.000.000)       | (3.000.000.000)        |
| <b>Tại ngày 30/09/2026</b>     | <b>506.819.270.000</b> | <b>67.567.846.314</b> | <b>-</b>            | <b>12.971.000.000</b> | <b>32.863.080.396</b> | <b>620.221.196.710</b> |

##### b- Cổ phiếu

|                                               | 30/09/2026        | 01/01/2026        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> | <b>50.681.927</b> | <b>50.681.927</b> |
| Trong đó cổ phiếu phổ thông                   | 50.681.927        | 50.681.927        |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>        | <b>50.681.927</b> | <b>50.681.927</b> |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành               | 10.000            | 10.000            |

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

| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>    | <b>Quý 3/2026</b>      | <b>Quý 3/2025</b>      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>       | <b>818.687.365.861</b> | <b>321.456.170.680</b> |
| - Doanh thu hoạt động Xây lắp                       | 813.731.242.039        | 317.179.966.047        |
| - Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp Dịch vụ        | 4.956.123.822          | 4.276.204.633          |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>818.687.365.861</b> | <b>321.456.170.680</b> |
| <b>2. Giá vốn hàng bán</b>                          | <b>Quý 3/2026</b>      | <b>Quý 3/2025</b>      |
| <b>Giá vốn</b>                                      | <b>790.939.913.352</b> | <b>292.423.251.743</b> |
| - Giá vốn của hoạt động xây lắp                     | 788.413.527.588        | 290.452.319.841        |
| - Giá vốn bán hàng hoá và cung cấp Dịch vụ          | 2.526.385.764          | 1.970.931.902          |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>790.939.913.352</b> | <b>292.423.251.743</b> |
| <b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>             | <b>Quý 3/2026</b>      | <b>Quý 3/2025</b>      |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức                | 479.245.555            | 1.850.365.313          |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>479.245.555</b>     | <b>1.850.365.313</b>   |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                         | <b>Quý 3/2026</b>      | <b>Quý 3/2025</b>      |
| - Lãi tiền vay                                      | 6.214.118.745          | 8.506.903.516          |
| - Chi phí tài chính khác                            | 255.963.416            | 1.137.603.562          |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>6.470.082.161</b>   | <b>9.644.507.078</b>   |
| <b>5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>        | <b>Quý 3/2026</b>      | <b>Quý 3/2025</b>      |
| - Tổng LN kế toán trước thuế                        | 1.081.004.641          | 6.651.723.597          |
| - Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế                | 405.351.938            | 216.000.000            |
| - Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế                | -                      | -                      |
| - <b>Thu nhập chịu thuế</b>                         | <b>1.486.356.579</b>   | <b>6.867.723.597</b>   |
| - Thuế suất hiện hành                               | 20%                    | 20%                    |
| - Chi phí thuế TNDN                                 | 297.271.316            | 1.373.544.719          |
| - <b>Tổng chi phí thuế TNDN</b>                     | <b>297.271.316</b>     | <b>1.373.544.719</b>   |

## VII. Các thông tin khác

### 1. Giao dịch với các bên liên quan

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

|                                               |             | <u>Quý 3/2026</u>     | <u>Quý 3/2025</u>     |
|-----------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>       |             | <b>1.739.976.081</b>  | <b>953.554.533</b>    |
| - Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng     | Công ty con | 1.625.362.095         | 873.186.012           |
| - Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng           | Công ty con | 94.450.520            | 60.798.033            |
| - Công ty Cổ phần Phú Lâm                     | Công ty con | 20.163.466            | 19.570.488            |
| <b>Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)</b> |             |                       |                       |
| <b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>                |             | <b>36.536.023.874</b> | <b>8.971.624.879</b>  |
| - Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng     | Công ty con | 36.536.023.874        | 6.948.596.646         |
| - Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng           | Công ty con | -                     | 2.023.028.233         |
|                                               |             | <u>30/09/2026</u>     | <u>01/01/2026</u>     |
| <b>Các khoản phải thu khách hàng</b>          |             | <b>30.560.138.631</b> | <b>33.617.938.465</b> |
| - Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng     | Công ty con | 7.502.672.575         | 8.160.824.249         |
| - Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng           | Công ty con | -                     | 2.453.135.180         |
| - Công ty Cổ phần Phú Lâm                     | Công ty con | 23.057.466.056        | 23.003.979.036        |
| <b>Các khoản phải thu khác</b>                |             | <b>37.155.836.104</b> | <b>35.446.573.505</b> |
| - Công ty Cổ phần Phú Lâm                     | Công ty con | 35.649.382.262        | 32.609.289.510        |
| - Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng     | Công ty con | 1.506.453.842         | 2.837.283.995         |
| <b>Các khoản phải trả người bán</b>           |             | <b>13.309.412.455</b> | <b>6.629.844.152</b>  |
| - Công ty TNHH MTV quản lý TBXD Phục Hưng     | Công ty con | 13.309.412.455        | 6.629.844.152         |
| <b>Trả trước người bán</b>                    |             | <b>26.985.988.207</b> | <b>28.729.095.720</b> |
| - Công ty Cổ phần cơ điện Phục Hưng           | Công ty con | 26.985.988.207        | 28.729.095.720        |

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

| <u>Bên liên quan</u>               | <u>Tính chất giao dịch</u> | <u>Quý 3/2026</u> |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Hội đồng quản trị và ban kiểm soát | Lương, thù lao             | 1.162.634.042     |
| Ban Tổng Giám đốc                  | Lương                      | 1.708.498.724     |

**2. Số liệu so sánh:**

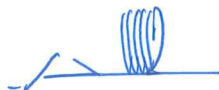
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**Người lập**



**Phạm Thị Thanh Tuyền**

**Kế toán trưởng**



**Ngô Thị Minh Nguyệt**

*Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026*

**Tổng Giám đốc**



**Đặng Trọng Đức**

