

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0301311315 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/06/2002 và thay đổi lần thứ 12 ngày 20/09/2017)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 349/QĐ-SGDHCM

do Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 02 năm 2018)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Địa chỉ: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà Ct 2(The Light), Tố Hữu, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 666465 18/19/20 Fax: (024) 666465 21

Website: <http://www.phuchung.com.vn/>

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 1-5, Tòa nhà Unimex Hà Nội, 41 Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.38181 888 Fax: 024.38181 888

Website: www.shs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Nguyễn Thị Lan

Số điện thoại: (024) 66646518

Chức vụ: Trưởng Ban quan hệ cổ đông và phụ trách phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚCHUNG HOLDINGS

Giấy chứng nhận ĐKKD số 0101311315 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/06/2002 và thay đổi lần thứ 12 ngày 20/09/2017

Địa chỉ: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Tố Hữu, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 666465 18/19/20 Fax: (024) 666465 21

Website: <http://www.phuchung.com.vn/>

NIÊM YẾT CỔ PHẦN

TRÊN SẴN GIAO DỊCH CÔNG KHOẢN THÀNH PHẦN HỮU CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: **Cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Phúchung Holdings**

Loại cổ phiếu: **Cổ phần phổ thông**

Mã cổ phiếu: **PHC**

Mệnh giá: **10.000 đồng/cổ phần**

Tổng số lượng niêm yết: **20.839.956 cổ phần**

Tổng giá trị niêm yết: **208.399.560.000 đồng**

❖ Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI (SHS)

Địa chỉ: Tầng 1-5, Tòa nhà Unimex Hà Nội, 41 Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.38181 888 Fax: 024.38181 888

Website: www.shs.com.vn

❖ Thành viên kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huệ
Tường, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (04) 666 42 777 Fax: (04) 666 43 777

Website: www.ifcvietnam.com.vn

M C L C

MỤC LỤC	1
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1. Rủi ro về kinh tế	4
2. Rủi ro về luật pháp	6
3. Rủi ro đặc thù	7
4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu	9
5. Rủi ro khác	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức niêm yết	10
2. Tổ chức tư vấn	10
III. CÁC KHÁI NIỆM	11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	12
1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết	12
1.2. Quá trình hình thành, phát triển	13
1.3. Những thành tựu đã đạt được từ năm 2010 trở lại đây	14
1.4. Quá trình tăng vốn điều lệ	16
2. Cơ cấu tổ chức công ty	19
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	19
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông tại ngày 15/05/2018	29
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại ngày 15/05/2018	29
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập	30
4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 15/05/2018	30
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết	30
6. Hoạt động kinh doanh	32
6.1. Sản lượng sản phẩm qua các năm	32
6.2. Nguyên vật liệu	41
6.3. Chi phí sản xuất kinh doanh	42
6.4. Trình độ công nghệ	45
6.5. Nghiên cứu và phát triển	46
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm	46
6.7. Hoạt động Marketing	47

6.8. <i>Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền</i>	48
6.9. <i>Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết</i>	48
7. <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	53
7.1. <i>Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016, 2017 và 6 tháng đầu năm 2018</i>	53
7.2. <i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo</i>	54
8. <i>Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành</i>	57
8.1. <i>Triển vọng phát triển của ngành bất động sản và xây dựng</i>	57
8.2. <i>Vị thế, hiệu quả kinh doanh của Công ty so với các doanh nghiệp trong cùng ngành</i> ...	58
8.3. <i>So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp cùng ngành</i>	59
9. <i>Chính sách đối với người lao động</i>	60
10. <i>Chính sách cổ tức</i>	63
11. <i>Tình hình hoạt động tài chính</i>	63
11.1. <i>Các chỉ tiêu cơ bản</i>	63
11.2. <i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i>	76
12. <i>Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng</i>	78
12.1. <i>Cơ cấu và thành phần Hội đồng quản trị</i>	78
12.2. <i>Cơ cấu và thành phần Ban Tổng Giám đốc</i>	84
12.3. <i>Cơ cấu và thành phần Ban kiểm soát</i>	87
12.4. <i>Kế toán trưởng</i>	91
13. <i>Tài sản</i>	92
14. <i>Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo</i>	93
14.1. <i>Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên</i>	93
14.2. <i>Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua</i>	95
14.3. <i>Kế hoạch tăng vốn điều lệ</i>	101
15. <i>Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức</i>	101
16. <i>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết</i>	102
17. <i>Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết</i>	102
V. <i>CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT</i>	103
1. <i>Loại chứng khoán</i>	103
2. <i>Mệnh giá</i>	103
3. <i>Tổng số chứng khoán niêm yết</i>	103
4. <i>Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành</i>	103
5. <i>Phương pháp tính giá</i>	103

6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	105
7.	Các loại thuế có liên quan	105
7.1.	<i>Thuế áp dụng đối với Công ty</i>	105
7.2.	<i>Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư, cổ đông công ty</i>	105
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	108
VII.	PHỤ LỤC	109

N I DUNG B N CÁO B CH

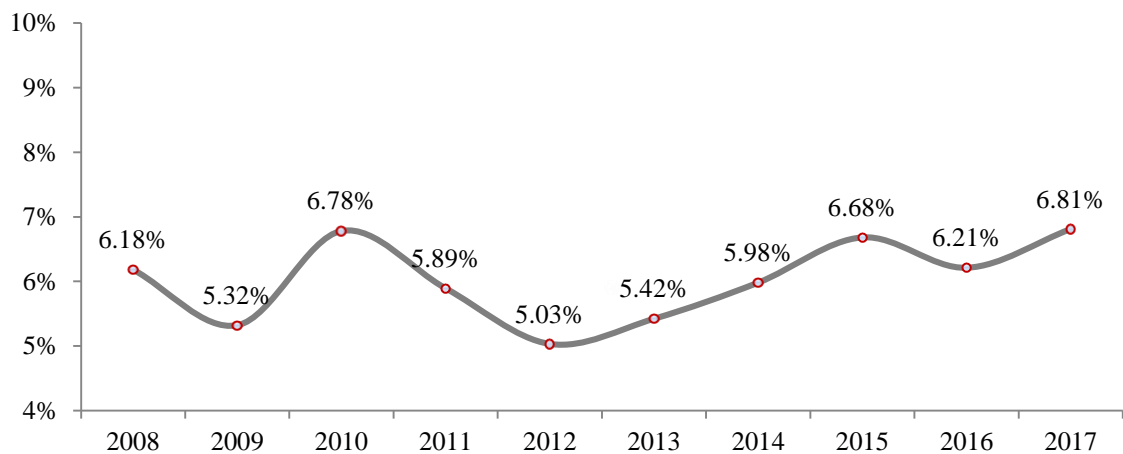
I. CÁC NHÂN T R I RO

1. R i ro v kinh t

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,... Các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng.

T c t ng tr ng kinh t

Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2008 - 2017



Nguồn: Tổng cục thống kê

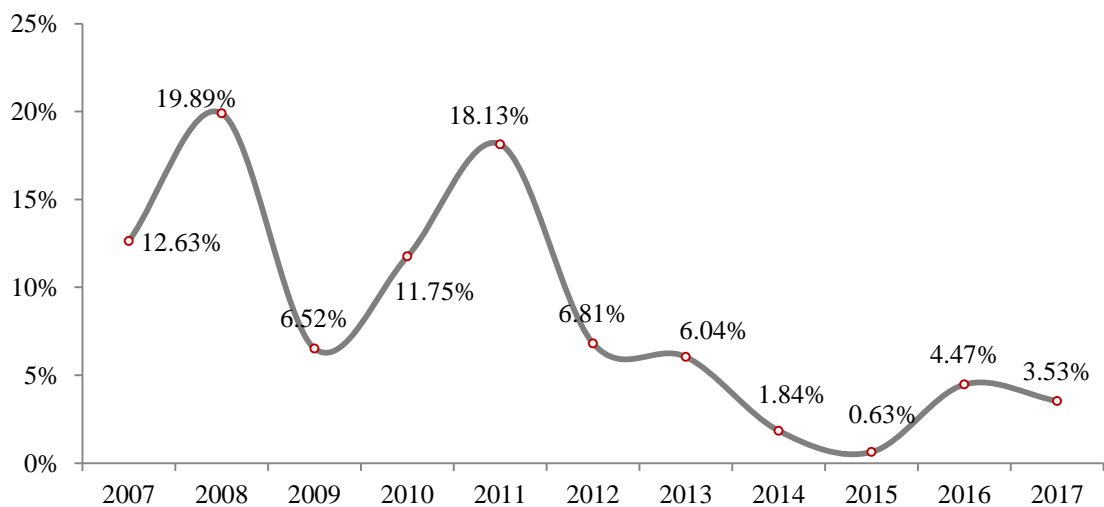
Sau giai đoạn chững lại giai đoạn từ năm 2010 – 2014, nền kinh tế Việt Nam đã lấy lại đà tăng trưởng vững mạnh trong 03 năm gần đây. Năm 2015, 2016 tăng trưởng của Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) đều đạt trên 6%, lần lượt là 6,68% và 6,21%. Đặc biệt năm 2017, tăng trưởng GDP đạt 6,81%, mức cao nhất trong 10 năm qua, vượt mọi sự kỳ vọng, đây là một tín hiệu rất khả quan cho thấy mặc dù tình hình kinh tế thế giới và trong nước còn nhiều khó khăn nhưng nền kinh tế nước ta đang tiếp tục tăng trưởng sôi động. Năm 2018 dự kiến Việt Nam tiếp tục duy trì phát triển kinh tế ở mức cao, với mục tiêu tăng trưởng do Chính phủ đặt ra là 6,7%.

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam vẫn đang thiếu một số động lực cơ bản để đạt được tăng trưởng bền vững, ví dụ như chất lượng tăng trưởng còn thấp, khu vực FDI mặc dù đang là động lực tăng trưởng ngắn hạn nhưng đóng góp vào tăng trưởng dài hạn còn rất hạn chế, trong khi khu vực kinh tế trong nước, đặc biệt là khu vực tư nhân chưa có nhiều cơ hội để phát triển.

Do vậy, triển vọng kinh tế năm 2018 và các năm tới sẽ tốt hơn chỉ khi Nhà nước thực hiện đổi mới mô hình tăng trưởng của Việt Nam và việc tái cơ cấu nền kinh tế phải được tiếp tục thực hiện một cách cấp bách và quyết liệt. Bên cạnh việc đổi mới tư duy về vai trò của khu vực Nhà nước, cũng cần đổi mới tư duy về khu vực tư nhân. Khu vực kinh tế tư nhân không chỉ được coi là “một trong những động lực phát triển của nền kinh tế” mà cần khẳng định là “động lực cơ bản” nhằm tạo ra được những bứt phá trong phát triển kinh tế phù hợp với xu thế của nền kinh tế thị trường hiện đại trong bối cảnh đẩy nhanh hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng.

Lạm phát

T 1 1 lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2007– 2017



Nguồn: Tổng cục thống kê

Với nỗ lực từ phía Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước, cung tiền được điều tiết hợp lý, mặt bằng giá cả ổn định hơn đã kìm hãm được mức tăng của chỉ số CPI. Điều này được thể hiện khá rõ qua các báo cáo của Tổng cục thống kê về tình hình kinh tế xã hội Việt Nam năm 2013 và 2014. Theo báo cáo này, năm 2013 và năm 2014 chỉ số CPI bình quân chỉ còn tăng lần lượt là 6,04% và 1,84% so với năm 2012 và năm 2013. Năm 2015, lạm phát Việt Nam là 0,63%, mức thấp nhất trong 10 năm qua. Đây là dấu hiệu tích cực cho thấy mục tiêu kiểm soát lạm phát và ổn định vĩ mô của Việt Nam đã phát huy tác dụng, nhờ vậy các doanh nghiệp có thể yên tâm phát triển sản xuất kinh doanh. Bước sang năm 2016, tỷ lệ lạm phát lại tăng trở lại, lên mức 4,47%. Năm 2017, lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức là 3,53% dù GDP đạt tăng trưởng cao là 6,8%; đảm bảo ổn định cho sản xuất và tiêu dùng.

Lãi suất tín dụng

Lãi suất là một trong những yếu tố tác động mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ gây áp lực lên chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế.

Năm 2017, NHNN đã thực hiện đồng bộ và linh hoạt các chính sách tiền tệ (CSTT) để ổn định thị trường tiền tệ, tạo điều kiện để TCTD giảm lãi suất cho vay tăng cường khả năng cung ứng tín dụng, góp phần hỗ trợ hoạt động kinh doanh. NHNN đã giảm 0,25%/năm các mức lãi suất điều hành; giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên; tích cực giảm lãi suất thông qua một số chương trình tín dụng hỗ trợ phát triển doanh nghiệp với lãi suất thấp hơn trần của NHNN (thấp hơn khoảng 0,5-1%/năm); giảm lãi suất một số chương trình cho vay trung dài hạn đối với lĩnh vực ưu tiên xuống còn khoảng 8%/năm.

Năm 2018, mục tiêu của Ngân hàng Nhà nước còn tiếp tục giảm lãi suất cho vay để thúc đẩy tăng trưởng tín dụng tập trung vào sản xuất kinh doanh.

Những năm qua, vay nợ ngân hàng luôn chiếm một tỷ trọng lớn trong tổng tài sản, khiến cho Công ty thường xuyên phải đối mặt với rủi ro lãi suất. Trong thời gian tới, Công ty chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, sử dụng cho những mục đích cụ thể là cơ cấu nợ vay ngân hàng và bổ sung nguồn vốn lưu động cho công ty nhằm hạn chế các khoản nợ vay tài chính ngắn hạn cũng như dài hạn. Cùng với chủ trương hạ mức lãi suất ngân hàng, rủi ro lãi suất đang ngày càng giảm đối với hoạt động kinh doanh đầu tư của Công ty.

2. R i ro v lu t pháp

Là một Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần do vậy hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán. Sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp và khi đó sẽ ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

Thời gian qua hệ thống luật và văn bản dưới luật đang trong quá trình hoàn thiện theo hướng tích cực và thuận lợi cho doanh nghiệp, giúp cho Công ty có hướng đi đúng và lành mạnh trong các hoạt động sản xuất kinh doanh. Có thể kể đến một số thay đổi đáng kể như sự ra đời của Luật Doanh nghiệp 2014 hay việc cắt giảm thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp từ 25% xuống còn 22% và 20%,...vv.. Những thay đổi này tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển lâu dài của Công ty nhưng cũng đặt ra các yêu cầu nhằm bảo

đảm việc theo sát và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành song song với việc triển khai và mở rộng hoạt động kinh doanh một cách hiệu quả.

3. R i ro c thù

R i ro v an toàn lao ñng

Với tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải thường xuyên làm việc với máy móc, thiết bị nặng dễ gây chấn thương, chưa kể phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời, chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố thời tiết. Do vậy, nếu không có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả thì dễ xảy ra các vụ tai nạn lao động. Khi đó, Công ty không chỉ chịu tổn thất về con người và vật chất mà còn làm giảm sút sự tín nhiệm của Công ty trên thương trường. Để đảm bảo an toàn lao động, Công ty thường xuyên thực hiện các chế độ kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị thi công. Thực hiện chính sách các kỹ sư giám sát chịu trách nhiệm chính về an toàn lao động và mọi người đều phải thực hiện công tác an toàn, từ đó giảm thiểu được các sự cố. Các chính sách về an toàn lao động được phổ biến và đào tạo cho tất cả người lao động làm việc trên các công trình để đảm bảo mọi cá nhân đều hiểu và thực hiện đúng các quy định nghiêm ngặt về chính sách an toàn lao động của Công ty.

R i ro ho t ñng

Đặc thù hoạt động của Công ty là thời gian thi công của các công trình thường kéo dài; việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện theo giai đoạn, điểm dừng kỹ thuật, hồ sơ thanh toán giai đoạn mất nhiều thời gian, song song với đó là việc giải ngân thường chậm; quá trình hoàn tất hồ sơ thi công, phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường kéo dài. Bên cạnh đó, có nhiều dự án, công trình xây dựng mà chủ đầu tư lập dự toán còn thiếu tương xứng với nguồn vốn đầu tư dẫn tới thời gian thi công bị kéo dài, điều đó càng làm chậm tiến độ giải ngân, thanh quyết toán của các công trình, ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty, đôi khi phản ánh không đúng hiệu quả kinh doanh cũng như kết quả doanh thu, lợi nhuận của Công ty giữa các quý hoạt động cũng như trong năm tài chính. Để khắc phục rủi ro này Công ty thực hiện biện pháp tập trung đẩy nhanh tiến độ công trình, tăng cường công tác nghiệm thu thanh toán thu hồi vốn, thi công đến đâu nghiệm thu ngay đến đó.

R i ro v bi n ñng giá nguyên li u u vào

Với đặc thù của một đơn vị thi công xây lắp, chi phí nguyên vật liệu của Công ty chiếm tỷ lệ lớn trong tổng chi phí. Giá cả các loại vật liệu xây dựng như cát, đá, xi măng, sắt thép, giá xăng dầu, ... đều có xu hướng ngày càng tăng do đó tác động không nhỏ đến tình hình và kết quả kinh doanh của Công ty. Xác định được mức độ ảnh hưởng của các

yếu tố này, Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm tạo sự ổn định cho nguồn nguyên nhiên vật liệu như việc ký kết các hợp đồng xây lắp có điều chỉnh giá trong những trường hợp giá cả các loại vật tư, nhiên liệu đầu vào biến động, ký các hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu dài hạn và tạo dựng mối quan hệ làm ăn uy tín, bền vững với các nhà cung cấp, ... nhằm hạn chế tối đa rủi ro này.

R i ro v th tr ã ng và c ã nh tranh

Thị trường xây dựng phụ thuộc nhiều vào kế hoạch đầu tư, khối lượng và tiến độ thi công các công trình, trong khi đó số lượng doanh nghiệp tham gia kinh doanh trong lĩnh vực này ngày càng nhiều đem lại sự cạnh tranh gay gắt trong quá trình cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Cạnh tranh một mặt không thể tránh khỏi áp lực phải hạ giá thi công, doanh số và lợi nhuận, mặt khác lại đòi hỏi các doanh nghiệp xây dựng phải có giải pháp hợp lý để tiếp cận thị trường, duy trì và gia tăng thị phần tiêu thụ nhưng đồng thời vẫn phải đảm bảo được chất lượng và tiến độ bàn giao.

R i ro v m t k thu t

Lĩnh vực xây dựng đòi hỏi phải có hệ thống thiết bị kỹ thuật và máy móc thi công phù hợp và đảm bảo, với sự tiến bộ nhanh chóng của khoa học kỹ thuật thì sự lỗi thời là khó tránh khỏi, đòi hỏi Công ty phải có chế độ khấu hao và kế hoạch mua sắm máy móc trang thiết bị hợp lý nhằm giảm thiểu giá thành nhưng vẫn đảm bảo hệ thống kỹ thuật phục vụ thi công xây dựng.

R i ro v kh ã n ã ng thanh toán

Rủi ro này xuất phát từ đặc thù của ngành xây dựng đó là các dự án thi công thường có thời hạn tương đối dài trong khi vốn đầu tư lớn, nguồn vốn ứ đọng tại các công trình nhiều, các khoản phải thu khách hàng chưa thu hồi được ngay do đó Công ty phải huy động vốn từ các nguồn bên ngoài, nợ phải trả thường xuyên chiếm tỷ trọng cao. Vay nợ, đặc biệt là các khoản nợ dài hạn ngân hàng, Công ty phải trả chi phí lãi vay nên sẽ không thể tránh khỏi rủi ro về lãi suất và rủi ro về khả năng thanh toán khi không thu hồi kịp thời các khoản nợ từ khách hàng. Để khắc phục những tồn tại trên Công ty đã và đang thực hiện các biện pháp bước đầu mang lại hiệu quả như: kiểm soát chặt chẽ các khoản công nợ phải thu và thực hiện việc tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng tăng dần tỷ trọng nguồn vốn dài hạn trong tổng nguồn vốn của Công ty.

R i ro liên quan ho t ã ng u t ã nh kinh doanh b t ã ng s n

Hiện nay, Phục Hưng đang tham gia các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản với tư cách làm chủ đầu tư, thành viên liên danh và là tổng thầu thi công. Thị trường bất động

sản tuy đang trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ nhưng luôn có rủi ro về việc biến động cung cầu. Giai đoạn hiện nay, các sản phẩm bất động sản được đưa ra thị trường rất nhiều, đặc biệt ở phân khúc căn hộ chung cư mà Phục Hưng đang đầu tư do đó sự cạnh tranh giữa các chủ đầu tư là rất lớn. Những yếu tố khác như lãi suất, lạm phát, mức độ quan tâm của khách hàng ... cũng dẫn đến những biến động khó lường của thị trường, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các v n v thu

Hiện nay, các sản phẩm, dịch vụ cung cấp của PHC đều đánh thuế Giá trị gia tăng (VAT) 10%. Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, mức thuế suất áp dụng hiện nay đối với PHC là 20%. Những thay đổi về chính sách thuế của Nhà nước có thể ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận sau thuế của Phục Hưng Holdings.

4. R i ro b i n ng giá c phi u

Là một doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh hiệu quả và công bố thông tin minh bạch, cổ phiếu của Công ty cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (*Mã chứng khoán: PHC*) được nhà đầu tư quan tâm và đánh giá tốt. Tuy nhiên, giá cổ phiếu của PHC không thể tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

5. R i ro khác

Bên cạnh những rủi ro trên, những sự cố như thiên tai, biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Điều này dẫn đến ảnh hưởng nghiêm trọng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. NHẬN NGŨNG ÍCH U TRÁCH NHIỆM CHÍNH IV. NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Thành viên y t

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHÚC HƯNG HOLDINGS

Ông: Cao Tùng Lâm	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Bà: Nguyễn Thị Lan	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát
Ông: Trần Huy Tấn	Chức vụ: Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà: Ngô Thị Minh Nguyệt	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Thành viên n

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Văn Tuấn**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings cung cấp.

III. CÁC KHÁI NI M

Phục Hưng/PHC	: Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings
Công ty	: Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings
Tổ chức tư vấn/ SHS	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
BCTC	: Báo cáo tài chính
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BKS	: Ban Kiểm soát
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
VCSH	: Vốn chủ sở hữu
VNĐ/Đồng	: Việt Nam đồng

IV. TÌNH HÌNH VÀ C I M C A T CH C NIÊM Y T

1. Tóm t t quá trình hình thành và phát tri n

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

1.1.1. Thông tin chung

- Tên Doanh nghiệp: **Công ty C ph n Xây d ng Ph c H ng Holdings**
- Tên tiếng Anh: **Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company**
- Tên viết tắt: **Phuc Hung Holdings., JSC**
- Trụ sở chính: Tầng 1, tháp A, toà nhà CT2 (The Light), đường Tố Hữu, phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Điện thoại: (024) 666465 18/19/20
- Fax: (024) 666465 21
- Website: phuchung.com.vn
- Đăng ký doanh nghiệp số 0101311315 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/06/2002, thay đổi lần thứ 12 ngày 20/09/2017
- Vốn điều lệ: 208.999.560.000 đồng
(Hai trăm lẻ tám tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng)

1.1.2. Ngành nghề kinh doanh

STT	Mã s	Ngành ngh
1	1101	Chung, tinh cát và pha chế các loại rượu mạnh
2	1103	Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia
3	1104	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
4	4633	Bán buôn đồ uống
5	1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đầu
6	4632	Bán buôn thực phẩm
7	3290	Sản xuất khác chưa được phân vào đầu
8	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu
9	3700	Thoát nước và xử lý nước thải
10	3821	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
11	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
12	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
13	4312	Chuẩn bị mặt bằng
14	4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
15	7830	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
16	7810	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm

STT	Mã s	Ngành ngh
17	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu
18	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
19	4220	Xây dựng công trình công ích
20	4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
21	4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
22	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
23	8559	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu
24	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
25	4690	Bán buôn tổng hợp
26	7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng
27	4321	Lắp đặt hệ thống điện
28	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
29	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác
30	4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh
31	4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
32	4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
33	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
34	7310	Quảng cáo
35	4719	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp
36	5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
37	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu
38	5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ
39	4933	Vận tải hàng hoá bằng đường bộ

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

- Ngày 04/7/2001: Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng được thành lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 của UBND thành phố Hà Nội;
- Ngày 21/8/2003: Gia nhập vào mô hình Công ty Mẹ - Công ty Con của Constrexim Holdings, là một trong những Công ty thành viên của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (CONSTREXIM HOLDINGS) theo Quyết định số 1134/QĐ-BXD ngày 21/8/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Ngày 18/03/2004: Chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 thay đổi lần thứ 1 ngày 18/03/2004 cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng - Constrexim;

- Ngày 30/08/2004: Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 12.000.000.000 đồng lên 12.800.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cho các nhà đầu tư khác;
- Ngày 07/03/2008: Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 12.800.000.000 đồng lên 30.000.000.000 đồng;
- Ngày 01/9/2008: Chính thức sử dụng hệ thống nhận diện thương hiệu mới của riêng Phục Hưng, đánh dấu giai đoạn trưởng thành sau 7 năm hình thành & phát triển;
- Ngày 5/11/2009: Cổ phiếu của Phục Hưng chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội – HNX với số vốn điều lệ 30 tỷ đồng;
- Ngày 01/09/2010: Bằng việc phát hành 7.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên và phát hành riêng lẻ, vốn điều lệ của PHC đã tăng lên 100 tỷ đồng. Chuyển mã số doanh nghiệp từ 0103001141 sang mã số 0101311315 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp;
- Ngày 25/10/2010: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings theo đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch – Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 25/10/2010;
- Năm 2011: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và tăng vốn điều lệ lên 110 tỷ đồng;
- Năm 2017: Phát hành thành công cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ lên 209 tỷ đồng;
- Từ năm 2015, Công ty vươn lên trở thành một trong những đơn vị xây lắp hàng đầu Việt Nam với doanh thu trên 1.200 tỷ đồng; năm 2016 doanh thu tiếp tục tăng trưởng và đạt gần 1.500 tỷ đồng. Năm 2017 doanh thu của Phục Hưng đã vượt mức 2.000 tỷ đồng, Phục Hưng Holdings đã được tổ chức uy tín VN Report đánh giá, xếp hạng 3 trong Top những nhà thầu uy tín nhất Việt Nam, cũng như được sự đánh giá và công nhận của nhiều tổ chức uy tín qua nhiều giải thưởng khác.

1.3. Những thành tựu đã đạt được từ năm 2010 trở lại đây

N M DANH HI U	
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức xếp hạng Việt Nam Report chứng nhận Phục Hưng nằm trong “Top 10 nhà thầu xây dựng uy tín”. - Tổ chức xếp hạng Việt Nam Report chứng nhận Phục Hưng nằm trong bảng xếp hạng “500 doanh nghiệp tăng trưởng nhất Việt Nam”.

N M	DANH HI U
2017	<ul style="list-style-type: none"> - Cờ thi đua của Bộ Xây dựng tặng “Đơn vị dẫn đầu phong trào thi đua năm 2017”. - Tổ chức xếp hạng Việt Nam Report chứng nhận Phục Hưng nằm trong “Top 10 nhà thầu xây dựng uy tín”. - Tổ chức xếp hạng Việt Nam Report chứng nhận Phục Hưng nằm trong “Top 500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất”; - Tổ chức xếp hạng Việt Nam Report chứng nhận Phục Hưng nằm trong bảng xếp hạng “500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam”. - Chủ tịch UBND quận Cầu Giấy tặng giấy khen cho Công ty cổ phần xây dựng Phục Hưng Holdings đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ trong đợt thi đua chào mừng kỷ niệm 20 năm thành lập quận Cầu Giấy (01/9/1997 – 01/9/2017) (<i>QĐ số 3468/QĐ-CTUBND ngày 17/8/2017</i>);
2016	<ul style="list-style-type: none"> - Bộ Xây dựng tặng cờ thi đua “Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2016”. - Cờ thi đua của UBND thành phố tặng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings đã có thành tích xuất sắc phong trào thi đua năm 2016. - Tổ chức xếp hạng Việt Nam Report chứng nhận Phục Hưng nằm trong “Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn Việt Nam”.
2015	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội tặng bằng khen “Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ công tác năm 2015” (<i>Theo Quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 17/6/2016</i>) - Bộ Xây dựng tặng cờ thi đua “Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2015” (<i>Theo quyết định số 02/QĐ-BXD ký ngày 06/01/2016</i>); - Doanh nghiệp mạnh và phát triển bền vững 2015 do Tạp chí Văn hóa Doanh nhân bình chọn (<i>số 52/2015 – DNMPBV ký ngày 09/10/2015</i>).
2014	<ul style="list-style-type: none"> - Top 10 “Thương hiệu phát triển bền vững và sản phẩm chất lượng cao Việt Nam” do Báo Thương hiệu và công luận bình chọn (<i>số 09/KT-THCL ký ngày 28/7/2014</i>);
2013	<ul style="list-style-type: none"> - Bộ Xây dựng tặng bằng khen cho tập thể Phục Hưng Holdings đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động SXKD năm 2013 góp phần vào sự phát triển của ngành Xây dựng (<i>Quyết định số 1178/QĐ-BXD ngày 24/9/2014</i>).
2012	<ul style="list-style-type: none"> - Bộ xây dựng tặng danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc “Đã có thành tích xuất sắc tiêu biểu trong công tác năm 2012” (<i>Quyết định số 325/QĐ-BXD ngày 28/03/2013</i>); - Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt Nam tặng bằng khen “Đã có nhiều đóng góp tích cực vào hoạt động của Hiệp hội năm 2012” (<i>Quyết định số 05/QĐ-VACOD ngày 28/09/2013</i>)

N M DANH HI U	
2011	<ul style="list-style-type: none"> - Bộ trưởng bộ xây dựng tặng bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc nhiệm vụ công tác năm 2011” (<i>Quyết định 379/QĐ-BXD ký ngày 24/4/2012</i>); - Top 100 giải thưởng Sao vàng Đất Việt năm 2011 số 60/2011/QĐ/UBTW-DNT ngày 10/10/2011; - Giám đốc Công an TP Hà Nội tặng Giấy khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào Toàn dân bảo vệ an ninh tổ quốc năm 2011” (<i>Quyết định số 349/QĐ-CAHN-PV28 ký ngày 19/12/2012</i>); - Bộ công thương tặng bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong cuộc vận động “Người Việt Nam dùng hàng Việt Nam năm 2011” (<i>Quyết định 5602/QĐ-BCT ký ngày 25/9/2012</i>).
2010	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ tịch nước tặng Huân chương Lao động hạng ba “Đã có thành tích xuất sắc công tác từ năm 2006 đến năm 2010 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc” (<i>Quyết định số 1750 QĐ/CTN ký ngày 05/10/2011</i>); - Bộ trưởng Bộ Xây dựng tặng Bằng khen “Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2010” (<i>Quyết định số 1079/QĐ-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2010</i>); - Bộ Công Thương tặng Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh góp phần đẩy mạnh phát triển ngành công thương năm 2010” (<i>Quyết định số 4787/QĐ-BCT ký ngày 21/9/2011</i>); - Top 200 giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2010 số 28/QĐ-TWH ngày 31/8/2010; - Tổng cục An Ninh II tặng Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong phong trào “Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc” năm 2010; - Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội tặng Bằng khen “Đã hoàn thành tốt nhiệm vụ công tác năm 2010” (<i>QĐ 1637/QĐ-UBND ngày 07/04/2011</i>); - Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam tặng bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh vì sự nghiệp phát triển cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam” (<i>Quyết định số 2416/PTM-TĐKT ký ngày 28/9/2011</i>).

1.4. Quá trình tăng vốn điều lệ

Đơn vị: đồng

Th i gian	V n L tr c phát hành	V n i u l t ng thêm	V n L sau phát hành	Hình th c phát hành
2004	12.000.000.000	800.000.000	12.800.000.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cho đối tượng khác
2008	12.800.000.000	17.200.000.000	30.000.000.000	Chào bán ra cho cổ đông hiện hữu, chào bán riêng lẻ và chào bán cho người lao động

Th i gian	V n L tr c phát hành	V n i u l t ng thêm	V n L sau phát hành	Hình th c phát hành
2010	30.000.000.000	70.000.000.000	100.000.000.000	Chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ và chào bán cho người lao động
2011	100.000.000.000	9.999.770.000	109.999.770.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu
2017	109.999.770.000	98.999.790.000	208.999.560.000	Chào bán ra công chúng

❖ **T ng v n t 1**

- VDL trước phát hành: 12.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 12.800.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 100.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 8.000 cổ phần
- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cho đối tượng khác
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu và đối tượng khác
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Đăng ký kinh doanh số 0103001141 do Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần 2 ngày 21/11/2006
- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 30/08/2004

❖ **T ng v n t 2**

- VDL trước phát hành: 12.800.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 30.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 100.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 172.000 cổ phần
- Phương thức phát hành: Chào bán ra cho cổ đông hiện hữu, chào bán riêng lẻ và chào bán cho người lao động
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược và CBCNV
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Đăng ký kinh doanh số 01030001141 do Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 07 tháng 03 năm 2008
- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 07/03/2008

❖ **T ng v n t 3**

- VDL trước phát hành: 30.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 100.000.000.000 đồng

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 7.000.000 cổ phần
- Phương thức phát hành: Chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ và chào bán cho người lao động
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược và CBCNV
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 01/09/2010

Kết thúc giai đoạn 1 (chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:3), khi thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu chào bán thành công cho cổ đông hiện hữu SGDCKHN đã không chấp thuận niêm yết 90.000 cổ phiếu do Constrexim Holdings thực hiện quyền với lý do là 90.000 cổ phiếu này là quyền mua phát sinh từ 60.000 cổ phiếu cũ (phát hành năm 2003) thuộc phần góp vốn bằng thương hiệu của Constrexim Holdings tại Phục Hưng. Do vậy, ngày 13/08/2010, Phục Hưng đã có công văn số 01.349/CV-PHC gửi Ủy Ban chứng khoán Nhà nước về việc cho niêm yết bổ sung 90.000 cổ phiếu Constrexim Holdings vừa mua trong đợt phát hành và 60.000 cổ phiếu mà Constrexim Holdings góp vốn bằng thương hiệu. Ngày 31/08/2010, UBCKNN đã có công văn số 2760/UBCK-QLPH trả lời yêu cầu. Theo đó về 60.000 cổ phiếu liên quan đến góp vốn bằng thương hiệu chưa có hướng dẫn cụ thể của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền nên tạm thời có thể chưa cho niêm yết và giao dịch phần góp vốn bằng thương hiệu.

❖ **T ng v n t 4**

- VDL trước phát hành: 100.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 109.999.770.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 999.977 cổ phần
- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 16/05/2011

❖ **T ng v n t 5**

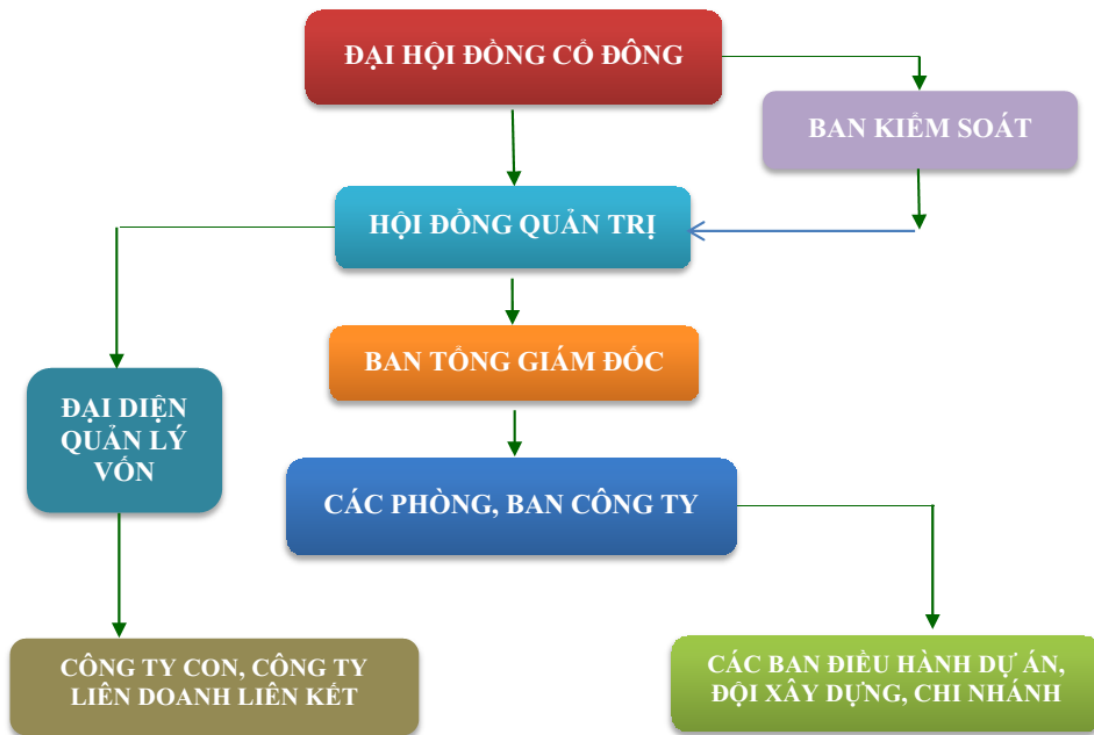
- VDL trước phát hành: 109.999.770.000 đồng
- VDL sau phát hành: 208.999.560.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 9.899.979 cổ phần

- Phương thức phát hành: Chào bán cổ phiếu ra công chúng
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 23/08/2017

2. C c u t c h c công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

S t c h c c a Công ty



Nguồn: Phục Hưng Holdings

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 1, tháp A, toà nhà CT2 (The Light), đường Tố Hữu, phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội là nơi đặt văn phòng làm việc của Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc Công ty, các phòng nghiệp vụ của Công ty.

3. C c u b máy qu n lý c a công ty

S b máy qu n lý c a Công ty

Hiện tại, Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings đang áp dụng theo mô hình tổ chức của công ty Cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và ngày càng kiện toàn bộ máy quản lý, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

❖ ***Đại hội đồng cổ đông***

ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu hoặc người được cổ đông ủy quyền. ĐHĐCĐ có quyền hạn và nhiệm vụ:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Quyết định tăng, giảm vốn điều lệ Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán theo quy định tại Điều lệ Công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông của Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ và pháp luật.

❖ ***Hội đồng quản trị***

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty cổ phần, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (theo quy định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty), bao gồm:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty.
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại.
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác.
- Quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu của Công ty.

- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Điều lệ Công ty.
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
- Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty.
- Quyết định cơ cấu tổ chức, Quy chế quản lý nội bộ Công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác.
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định.
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm trình lên ĐHĐCĐ.
- Kiến nghị mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý các khoản lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh.
- Kiến nghị việc tổ chức lại hoặc giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty và pháp luật.

❖ **Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập BCTC.
- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm, hàng quý và sáu tháng của Công ty mẹ và các Công ty thành viên, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT cho ĐHĐCĐ.
- Kiến nghị ĐHĐCĐ các giải pháp sửa đổi, bổ sung, cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành công việc kinh doanh của Công ty.
- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty bất cứ khi nào xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty hoặc theo yêu cầu, quyết định của ĐHĐCĐ.

❖ **Ban điều hành**

Ban điều hành gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.

T ng Giám c là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị, khách hàng về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám đốc theo quy định của Điều lệ của Công ty.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các **Phó T ng Giám c**. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc chi nhánh.

K toán tr ng: Giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác tài chính, kế toán của Công ty. Tổ chức phân tích các hoạt động kinh tế trong Công ty một cách thường xuyên, đánh giá kết quả và hiệu quả kế hoạch kinh doanh của Công ty, nghiên cứu cải tiến tổ chức kinh doanh nhằm khai thác và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn vốn kinh doanh, dòng vốn của Công ty.

Ban i u hành là bộ phận điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban điều hành có các quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Quản lý và điều hành các hoạt động, công việc hàng ngày của Công ty thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng kinh tế, dân sự và các loại hợp đồng khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty;
- Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các chức danh quản lý của Công ty mà không thuộc đối tượng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm;
- Tuyển dụng, thuê mướn và bố trí sử dụng người lao động theo quy định của Hội đồng quản trị, phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Quyết định mức lương, phụ cấp (nếu có) cho người lao động trong Công ty;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

❖ **Các Khối Chức năng/Phòng ban:**

Phòng hành chính

- Quản lý và sử dụng con dấu theo quy định;
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ hệ thống tài liệu, hồ sơ của Công ty;

- Thực hiện công tác hành chính, chuẩn bị hậu cần cho các hoạt động của Công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác đảm bảo an ninh, phòng chống cháy nổ, vệ sinh trong khuôn viên văn phòng Công ty;
- Quản lý tài sản, thiết bị tại văn phòng Công ty.

Phòng Quản lý & Phát triển Nhân lực

- Thực hiện công tác tổ chức bộ máy, cán bộ:
 - + Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập/chia tách/giải thể các bộ phận/đơn vị trực thuộc nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty theo từng giai đoạn;
 - + Quy hoạch nguồn nhân lực, lập kế hoạch đào tạo, bổ nhiệm, đề bạt, miễn nhiệm, luân chuyển cán bộ để phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Thực hiện công tác lao động, tiền lương và các chế độ;
- Triển khai công tác tuyển dụng: Xây dựng quy trình, kế hoạch, tiêu chí tuyển dụng và tổ chức tuyển dụng;
- Là đầu mối xây dựng và thực hiện: Kế hoạch, ngân sách, tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho các tổ chức, cá nhân trong mô hình;
- Tổng hợp, đánh giá và lựa chọn các cá nhân/đơn vị có thành tích đề nghị động viên khen thưởng kịp thời;

Phòng Tài chính - Kế toán

- Lập kế hoạch tài chính hàng năm trình Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị phê duyệt;
- Lập kế hoạch dòng tiền theo tháng, quý, năm trình Tổng giám đốc phê duyệt;
- Thu thập, thống kê, xử lý thông tin, số liệu kế toán theo đối tượng và nội dung công việc kế toán phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và Quy chế quản lý tài chính, các quy chế, quy định về tài chính kế toán khác của Công ty;
- Lập và nộp các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán đúng và kịp thời cho các cơ quan thẩm quyền theo đúng chế độ quy định của Nhà nước;
- Theo dõi, quản lý tài sản (tài sản cố định, công cụ dụng cụ).

Phòng Quản lý Hợp đồng

- Lập phương án kinh tế trong giai đoạn đấu thầu, chuẩn bị nội dung thương thảo & đàm phán hợp đồng;
- Theo dõi, giám sát quá trình thực hiện hợp đồng và quyết toán, thanh lý hợp đồng;

- Tổ chức mời chào giá cạnh tranh & đề xuất lựa chọn nhà thầu phù hợp;
- Thường xuyên cập nhật biến động giá cả thị trường: Lập báo cáo định kỳ hàng tháng hoặc bất thường cho những vật tư thiết bị chính;
- Kiểm soát các chi phí dự án và công tác giải ngân cho nhà thầu phụ, nhà cung cấp, đơn vị nhận khoán theo quy trình và đảm bảo tính hợp lý;
- Theo dõi, kiểm soát các kho vật tư chính tại công trường (phân tích tồn kho, kiểm kê, cảnh báo hạn mức tồn kho) định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm;
- Lập báo cáo sản lượng, doanh thu, tỷ lệ hao hụt, nguy cơ rủi ro của các công trình báo cáo 01 tháng/01 lần;
- Dự báo nhu cầu tài chính các công trình cho kế hoạch tháng, quý, năm.

Phòng Quản lý Mua sắm

- Lập kế hoạch tiếp thị đấu thầu nhằm đáp ứng kế hoạch doanh thu hàng năm của Công ty;
- Lập kế hoạch chi tiết cho công tác tiếp thị, và đấu thầu từng dự án;
- Đầu mối chủ trì và chịu trách nhiệm công tác tổ chức lập hồ sơ đấu thầu, lập hồ sơ chào giá cạnh tranh;
- Tìm kiếm thông tin dự án, phát triển các mối quan hệ đã có cũng như tạo dựng những mối quan hệ mới, tăng cơ hội tiếp cận thị trường.

Phòng Quản lý Thi công

- Định hướng biện pháp thi công, giải pháp thiết bị và công nghệ trong quá trình đấu thầu;
- Chủ động hoặc tham gia phối hợp cùng các đơn vị thực hiện lập và phê duyệt biện pháp tổ chức thi công;
- Chủ trì công tác tính toán, thiết kế và thẩm tra các giải pháp thi công liên quan chịu lực (biện pháp, thiết bị, an toàn);
- Giám sát chất lượng, kiểm soát khối lượng và tiến độ thi công;
- Giám sát, đề xuất điều chỉnh nhân sự và các giải pháp kỹ thuật thi công tại các công trường;
- Nghiên cứu, đề xuất áp dụng công nghệ mới trong thi công xây lắp;

Phòng Quản lý An toàn

- Xây dựng các quy chế, quy trình, kế hoạch hoạt động ATVSLĐ-PCCN: Xây dựng kế hoạch ATVSLĐ hàng năm và đôn đốc, giám sát việc thực hiện kế hoạch. Đánh giá rủi ro và xây dựng kế hoạch ứng cứu khẩn cấp;
- Tham gia tư vấn, quản lý công tác ATVSLĐ-PCCN thông qua các hợp đồng kinh tế, hợp đồng giao khoán và các quyết định bổ nhiệm các chức danh công trường về các vấn đề có liên quan đến công tác ATVSLĐ.

- Công tác kiểm tra, giám sát: Đăng ký, kiểm định các máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn - vệ sinh lao động. Chấp hành các nội quy, quy định, chính sách ATVSLĐ-PCCN theo quy định của Công ty;
- Tổ chức thực hiện & kiểm tra hồ sơ pháp lý công trường trong lĩnh vực ATVSLĐ-PCCN;
- Công tác quản lý: biện pháp ATVSLĐ-PCCN;
- Cập nhật, nghiên cứu và xây dựng các quy trình, mô hình quản lý an toàn có hiệu quả theo OHSAS 18001;
- Công tác tuyên truyền, huấn luyện: Tổ chức thực hiện các hoạt động tuyên truyền, phổ biến các quy định về ATVSLĐ của Nhà nước, các nội quy/ quy chế/quy định của Công ty theo các nội dung đã ban hành;
- Triển khai hình ảnh, thương hiệu trên công trường

Phòng Quản lý Thi công

- Lập phương án đầu tư thiết bị phục vụ sản xuất của Công ty khi có nhu cầu;
- Nghiên cứu, đề xuất phương án đổi mới thiết bị đáp ứng nhu cầu sản xuất và phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường;
- Lập kế hoạch sử dụng thiết bị hàng năm, dự báo nhu cầu sử dụng thiết bị trên cơ sở đó đề xuất mua sắm thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Tổ chức mời thầu, thực hiện thủ tục đấu thầu các dự án đầu tư thiết bị. Thực hiện thủ tục mua sắm và sửa chữa máy móc, thiết bị theo phân cấp quản lý.
- Quản lý, vận hành, bảo dưỡng toàn bộ thiết bị máy móc của công ty, hỗ trợ các công trường trong toàn mô hình về việc sử dụng hiệu quả an toàn các thiết bị trên công trường;
- Vận chuyển, bảo dưỡng vật tư thiết bị, đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Xây dựng quy chế quản lý, vận hành, bảo dưỡng thiết bị cho toàn bộ mô hình, và giám sát thực hiện quy chế;
- Tổ chức kinh doanh thiết bị.

Phòng Quản lý Đầu tư

- Thực hiện công tác quản lý, giám sát kế hoạch, tiến độ và nội dung thực hiện đầu tư các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư (Liên danh, Ban QLDA trực thuộc Công ty, Công ty CP và Công ty con do Công ty PHC góp vốn);
- Tham mưu và đề xuất cho Ban lãnh đạo các Dự án đầu tư, hợp tác đầu tư bất động sản;
- Chủ trì thực hiện các thủ tục pháp lý, chuẩn bị đầu tư của các dự án bất động sản;
- Nghiên cứu, tìm kiếm và phát triển các dự án khu đô thị, chung cư;

- Xây dựng các phương án hoàn thiện nội thất tổng thể của các dự án để phối hợp với các phòng ban khác hướng tới phát triển hình thức Design and Build, Tổng thầu EPC...

Phòng Kế toán và Pháp chế

- Ban hành các tiêu chuẩn, quy định nội bộ về hồ sơ biện pháp thi công
- Xây dựng các biện pháp, giải pháp thi công điển hình; lập các bảng tính phục vụ công tác tính toán phục vụ lập biện pháp thi công
- Tính toán, kiểm tra khả năng chịu lực đối với biện pháp thi công các cấu kiện, hạng mục quan trọng.
- Phối hợp với các nhà cung cấp trong việc Thiết kế hệ thống giàn giáo/ ván khuôn.
- Hỗ trợ các công trường trong việc lập biện pháp thi công, bản vẽ shop drawing trong giai đoạn mở công trường.
- Các nhiệm vụ khác do Ban TGD giao.

Phòng Quản lý Khách hàng

Giai đoạn đấu thầu:

- Kiểm tra, bóc tách khối lượng các Gói thầu Công ty tham gia dự thầu phục vụ công tác đấu thầu;
- Tham gia đề xuất các ý kiến về thiết kế, biện pháp thi công để tối ưu hóa về khối lượng, chi phí thi công trong quá trình đấu thầu.

Giai đoạn thi công:

- Quản lý khối lượng hợp đồng với Chủ đầu tư; cập nhật các thay đổi về thiết kế, điều kiện thi công, điều kiện hợp đồng... để tính toán, cập nhật các khối lượng phát sinh.
- Kiểm tra, cho ý kiến về khối lượng thanh toán, quyết toán với Chủ đầu tư;
- Căn cứ kế hoạch đấu thầu được phê duyệt, xác định khối lượng các Gói thầu phụ để làm cơ sở lựa chọn Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp;
- Tham gia đánh giá Nhà thầu phụ nhằm mục đích đề xuất Nhà thầu phụ tiềm năng cho các dự án mới;
- Tham gia xây dựng phương án kinh tế cho các gói thầu thi công;
- Kiểm tra, cho ý kiến về hồ sơ thanh toán, quyết toán đối với các Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp;
- Tham gia đề xuất các ý kiến về phân chia gói thầu, thiết kế, biện pháp thi công để tối ưu hóa khối lượng, chi phí trong quá trình thi công.

Xây dựng định mức nội bộ:

- Xây dựng và đề xuất Ban Tổng giám đốc phê duyệt việc áp dụng thống nhất về định mức sử dụng vật tư, hao hụt vật tư cho các công tác thi công chính;

- Duy trì kiểm tra việc thực hiện các định mức vật tư tại các công trường, cập nhật định mức nội bộ cho phù hợp với sự phát triển của Công ty.

Phòng Quản lý Công trình

Đối với công tác đấu thầu:

Phòng Quản lý cơ điện có nhiệm vụ triển khai toàn diện các nội dung liên quan đến công tác cơ điện của các gói thầu do Công ty tham gia đấu thầu, cụ thể như sau:

- Nghiên cứu Hồ sơ mời thầu, đề xuất các ý kiến làm rõ hồ sơ mời thầu;
- Định hướng giải pháp thiết kế và quản lý hồ sơ thiết kế (đối với gói thầu D&B);
- Chuẩn bị các đề xuất kỹ thuật (BPTC, tiến độ, hồ sơ thiết bị vật liệu,...);
- Quản lý khối lượng dự thầu;
- Chuẩn bị các đề xuất về giá;
- Tham gia giải trình, làm rõ Hồ sơ dự thầu;
- Chủ trì đàm phán, thương thảo hợp đồng phần hệ thống cơ điện;
- Xây dựng phương án kinh tế các gói thầu cơ điện.

Đối với công tác thi công:

- Tối ưu giải pháp và quản lý thiết kế trước khi triển khai thi công;
- Lập kế hoạch phân chia gói thầu, ngân sách và phương án lựa chọn nhà thầu phụ cho từng gói;
- Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ mời chào giá, hồ sơ yêu cầu cho các gói thầu;
- Chủ trì đánh giá, lựa chọn và đàm phán với các nhà thầu phụ;
- Quản lý công tác thanh quyết toán cho thầu phụ;
- Quản lý công tác thanh, quyết toán đối với Chủ đầu tư;
- Quản lý chung về chất lượng, tiến độ công tác cơ điện;
- Quản lý ngành dọc trực tiếp bộ phận cơ điện tại các dự án;
- Hoạch định về cơ cấu, định biên, bố trí nhân sự và nhiệm vụ cụ thể cho bộ phận quản lý cơ điện tại các công trình.

Nhiệm vụ chung:

- Lập kế hoạch dài hạn và kế hoạch hàng năm đối với công tác phát triển thị trường, xây dựng lực lượng, đầu tư công nghệ trong công tác xây lắp cơ điện;
- Xây dựng hệ thống định mức, đơn giá nội bộ;
- Xây dựng hệ thống dữ liệu các Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp;
- Xây dựng các quy trình, tài liệu kỹ thuật, chỉ dẫn kỹ thuật phục vụ công tác đấu thầu, thi công hệ thống cơ điện.

❖ Các chi nhánh

- Chi nhánh Miền Nam: Số 680, đường Trương Công Định, phường Nguyễn Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Chi nhánh TP Hồ Chí Minh: Tầng 4, tòa nhà MeKong Tower, số 235-237, 239-241 đường Cộng Hòa, phường 14, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh Thăng Long: Tháp B, phòng 912, Tòa nhà CT2, đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

❖ **Các văn phòng đại diện**

- Văn phòng đại diện Phục Hưng Holdings tại Miền Nam: Tầng 4, Tòa nhà Vinatex Tài Nguyên, Số 10, Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

❖ **Các công ty con của Công ty**

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

4. Danh sách công nợ phải trả trên 5% và các khoản nợ của công ty; Danh sách công sáng lập và các thành viên; các công việc ngày 15/05/2018

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại ngày 15/05/2018

TT	Tên	Địa chỉ	CMND	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Cao Tùng Lâm	P2516 Tháp B, Tòa nhà CT2 The Light, Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Số 037071001391 cấp ngày 07/05/2018 tại Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư	2.793.645	13,37%
2	Nguyễn Quốc Thịnh	714 CT5 ĐN3, Mỹ Đình 2, Từ Liêm, Hà Nội	Số 038069002338 cấp ngày 18/01/2017 tại Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư	1.053.992	5,04%
3	Trần Huy Thịnh	P2518 Tháp B, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, P. Trung Văn, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Số 036076003564 cấp ngày 18/01/2017 tại Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư	1.139.125	5,45%
	Tổng			4.986.762	23,86%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán ngày 15/05/2018 của VSD

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 lần đầu ngày 24/06/2002. Đến thời điểm hiện tại, các quy định hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 15/05/2018

TT	Công	Số người cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
I	Công trong nước	818	20.839.626	99,71%
1	Tổ chức trong nước	15	226.681	1,08%
2	Cá nhân trong nước	803	20.612.945	98,63%
II	Công nước ngoài	9	60.330	0,29%
1	Tổ chức nước ngoài	2	48.400	0,23%
2	Cá nhân nước ngoài	7	11.930	0,06%
Tổng cộng		827	20.899.956	100%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán ngày 15/05/2018 của VSD

5. Danh sách nhà công ty mẹ và công ty con a) Các công ty ký niêm yết, nhà công ty mà các công ty ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, nhà công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và ít nhất các công ty ký niêm yết

- ✓ Công ty mẹ: Không có
- ✓ Công ty con: (Xem trang sau)

Tính đến thời điểm hiện tại, PHC đang thực hiện đầu tư tại 05 Công ty con. Theo BCTC kiểm toán năm 2017 tình hình sản xuất kinh doanh của 05 Công ty con cụ thể như sau:

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn đầu tư (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn PHC (%)	Vốn góp của PHC (triệu đồng)	Doanh thu năm 2017 (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế 2017 (triệu đồng)	LNST chia phần cuối năm 31/12/2017 (triệu đồng)
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 3	Tầng 5, tháp A, tòa nhà CT2 (The Light), đường Tô Hữu, P. Trung Văn, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây lắp kỹ thuật hạ tầng; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	10.000	55%	5.775	155.986	1.413	1.487
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	171 Trần Phú, Ba Đình, Bim Sơn, Thanh Hóa	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp, thủy lợi; kỹ thuật hạ tầng, khu công nghiệp	20.000	40% (*)	8.000	340.402	5.628	5.628
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng số 8	Tầng 3, Tòa nhà HH2 Đường Nguyễn Phong Sắc kéo dài, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp, giao thông. Kinh doanh máy móc thiết bị, vật liệu xây dựng	10.000	65%	6.500	51.291	-1.353 (**)	-1.163
4.	Công ty TNHH Kinh doanh nhà Phục Hưng	Tầng 5, tháp B, tòa nhà CT2 (The Light), đường Tô Hữu, P. Trung Văn, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê. Kinh doanh thương mại khác	30.000	100%	30.000	55.489	2.307	8.100
5.	Công ty Cổ phần nhà Mỹ Xuân	Số 28 lô X3, đường Trần Hữu Dực, tổ 15, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.	Kinh doanh bất động sản	200.000	79%	177.999,8	0 (***)	1.010	1.046

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 của Công ty các công ty con

(*) Mặc dù chỉ sở hữu 40% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7, nhưng theo điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7, Phục Hưng Holdings được quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7 vẫn thuộc sự kiểm soát và được trình bày là Công ty con của Phục Hưng Holdings

(**) Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 8 lỗ trên BC KQKD 2017 là (-)1.352.958.593 đồng, dẫn đến chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế trên Bảng CĐKT tại ngày 31/12/2017 là (-)1.162.609.036 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Phục Hưng tại Phục Hưng 8 là 65%, tương ứng với số dự phòng Công ty Mẹ cần ghi nhận là 755.695.873 đồng. Việc thua lỗ trong năm 2017 của Phục Hưng 8 chủ yếu do tiếp tục trích lập dự phòng phải thu đối với CTCP Contstrexim Hồng Hà (674 triệu đồng) và chi phí lãi vay cao (1.940 triệu đồng). Khoản lỗ này đã được hợp nhất vào kết quả kinh doanh năm 2017 trên Báo cáo hợp nhất. Các năm trước năm 2017, Phục Hưng 8 đều có lãi và những yếu tố gây thua lỗ sẽ được khắc phục trong năm 2018: đã trích lập 100% các khoản phải thu đối với CTCP Contstrexim Hồng Hà, dư nợ vay ngân hàng giảm từ 32 tỷ xuống còn 20 tỷ do đó Công ty dự kiến kết quả kinh doanh 2018 sẽ bù đắp đủ khoản lỗ lũy kế nêu trên nên PHC không trích lập khoản đầu tư vào Phục Hưng 8. Nếu lợi nhuận năm 2018 không bù đắp được khoản lỗ trên, Công ty Mẹ sẽ tiến hành trích lập dự phòng khoản đầu tư trong năm tài chính 2018. Do đặc thù của hoạt động kinh doanh xây lắp, trong 06 tháng đầu năm Phục Hưng 8 chỉ ghi nhận được 19 tỷ đồng doanh thu, trong khi vẫn phải hạch toán đầy đủ chi phí gián tiếp như chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp dẫn đến lợi nhuận sau thuế ghi nhận lỗ 350 triệu đồng.

(***) Công ty CP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội đang trong giai đoạn đầu tư Dự án Florence nên năm 2017 chưa phát sinh doanh thu, lợi nhuận 2017 chủ yếu từ hoạt động tài chính.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm qua các năm

❖ Các ngành nghề, hoạt động kinh doanh chính

Sản phẩm chính của Phục Hưng Holdings bao gồm: **xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng và đầu tư bất động sản**, ngoài ra công ty còn có các hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác (thương mại vật tư xây dựng, cho thuê máy móc thiết bị).

Một số dự án xây lắp nổi bật của Phục Hưng:

Dự án Kenton Node



Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng sản xuất thương mại Tài Nguyên

Vị trí, địa điểm: Phường Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh

Tổng giá trị hợp đồng: 1.300 tỷ

Dự án Golden Land



Tên chủ đầu tư: Tập đoàn Hoàng Huy - Công ty CPTM Hưng Việt

Vị trí, địa điểm: số 275 Nguyễn Trãi - Thanh Xuân - Hà Nội

Tổng giá trị hợp đồng: 630 tỷ

Dự án Chung cư Lideco Hạ Long



Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm (LIDECO)

Vị trí, địa điểm: Đường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long, Quảng Ninh

Tổng giá trị hợp đồng: 630 tỷ

Dự án Chung cư CT1 Gamuda Garden



Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

Vị trí, địa điểm: Tòa nhà thuộc quần thể Gamuda Gardens, quận Hoàng Mai, Hà Nội

Tổng giá trị hợp đồng: 1.300 tỷ

Một số dự án đầu tư Phục Hưng:

a) Dự án T h p nhà cao t ng k t h p d ch v th ng m i và v n phòng - Florence

❖ **C s pháp lý:**

- ✓ Ngày 16/8/2012, UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001107 cho: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm; Công ty TNHH MTV Giống gia súc Hà Nội; Công ty Cổ phần Phát triển Tân Việt; Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings làm Chủ đầu tư dự án Tổ hợp Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng;
- ✓ Ngày 15/7/2016, Sở Quy hoạch – Kiến trúc cấp Giấy phép quy hoạch số 3044/GPQH;
- ✓ Ngày 08/9/2016, UBND thành phố Hà Nội có văn bản số 5234/UBND-KT về việc thành lập công ty cổ phần thực hiện dự án đầu tư tại điểm X3, tổ 15, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, trong đó, cho phép các Nhà đầu tư được chuyển đổi hình thức đầu tư từ hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 01121001107, ngày 16/8/2012 của UBND Thành phố sang thành lập Công ty cổ phần để thực hiện dự án Tổ hợp Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại Điểm X3, tổ 15, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- ✓ Ngày 27/10/2016, Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP Hà Nội có văn bản số 6416/QHKT-TMB-PAKT-(P1) về việc chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc Dự án đầu tư Tổ hợp nhà cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 (giai đoạn II), phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội;
- ✓ Ngày 22/9/2017, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 114/GPXD cho Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội được phép xây dựng dự án Tổ hợp nhà cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng (FLORENCE);
- ✓ Ngân hàng cấp tín dụng và bảo lãnh thực hiện dự án: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) – Hội sở.

❖ **V trí, quy mô:**

Địa chỉ: điểm X3 (giai đoạn II), Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Tổng diện tích dự án: 9.910 m²

Diện tích xây dựng: 78.713 m² (bao gồm cả tầng hầm)

Quy mô: Hai tháp 25 tầng nổi với 3 tầng hầm

❖ **Ch u t :** Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (Công ty con của Phục Hưng)

❖ **T ng m c u t :** Khoảng 950 tỷ đồng, Dự kiến doanh thu đạt 1.345 tỷ và lợi

nhuận 160 tỷ.

❖ **Ti n th c hi n**: Hiện tại dự án “Tổ hợp Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng” tại địa điểm X3 (GD II), thị trấn Cầu Diễn - huyện Từ Liêm - Hà Nội đã thi công xây dựng tới tầng 21, dự kiến tháng 10/2019 sẽ bắt đầu bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng.

❖ **Th i gian hoàn thành**: Dự kiến năm 2019.

b) D án u t Xây d ng Khu nhà th p t ng Chung c cao t ng & d ch v – xã Kim N , huy n ông Anh, thành ph Hà N i

❖ **C n c pháp lý**:

- ✓ Quyết định số 3249/QĐ-UB ngày 24 tháng 05 năm 2004 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Giao đất cho Cty Cơ giới và xây dựng Thăng Long;
- ✓ Quyết định số 2642/QĐ-UBND ngày 07 tháng 07 năm 2008 về việc điều chỉnh tên pháp nhân sử dụng đất và gia hạn thời hiệu thực hiện QĐ số 3249/QĐ-UB ngày 24 tháng 05 năm 2004 của UBND Thành phố Hà Nội;
- ✓ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 103/HĐHTĐT ngày 12/4/2011 giữa các bên Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, Công ty Cổ phần Xây dựng số 6 Thăng Long, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Việt Nam.
- ✓ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/HĐHTĐT ngày 11/5/2011 giữa các bên Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây dựng Thăng Long, Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Việt Nam;
- ✓ Văn bản số 4417/UBND-CT ngày 06/06/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận di dời cơ sở sản xuất và hợp tác lập dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc Công ty Cổ phần Xây dựng số 6 Thăng Long, Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây dựng Thăng Long.
- ✓ Văn bản 2356/KH&ĐT-ĐT của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội ngày 15 tháng 06 năm 2011 về việc Hướng dẫn thủ tục chấp thuận đề xuất dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch;

❖ **V trí, quy mô**:

Địa chỉ: tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Tổng diện tích dự án: 40.056 m²

Diện tích xây dựng: 36.345 m²

Quy mô: Khu nhà ở liền kề, biệt thự và nhà ở cao tầng

- ❖ **Ch u t :** Liên danh CTCP Xây dựng Phục Hưng Holdings; CTCP Xây dựng số 6 Thăng Long, CTCP Cơ giới và Xây dựng Thăng Long và CTCP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Việt Nam
- ❖ **T ng m c u t :** khoảng 1.500 tỷ đồng, chưa dự kiến doanh thu và lợi nhuận do chưa xác định chi tiết cơ cấu sản phẩm của dự án.
- ❖ **Ti n th c hi n :** Hiện nay, đang tiến hành đàm phán, thương thảo, điều chỉnh quy hoạch để trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- ❖ **Th i gian hoàn thành:** Dự kiến năm 2020.

c) D án Khu th ng m i d ch v nhà Hoàn C u - Ph ng Ph c H ng - V ng Tàu

❖ **C n c pháp lý:**

- ✓ Văn bản số 4108/UBND-VP ngày 28 tháng 07 năm 2011 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc công nhận Công ty CP XD Phục Hưng Holdings được làm chủ đầu tư dự án khu thương mại, dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu tại phường Phước Hưng Thị xã Bà Rịa;
- ✓ Văn bản số 2320/SXD-KTQH ngày 30/12/2011 của Sở Xây Dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thỏa thuận lại địa điểm để nghiên cứu, khảo sát, lập dự án ĐTXD Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu phường Phước Hưng, thành Phố Bà Rịa;
- ✓ Quyết định số 4759/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2013 của UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu tại phường Phước Hưng TP Bà Rịa;
- ✓ Văn bản số 2697/UBND-VP ngày 24 tháng 12 năm 2014 của UBND Tp Bà Rịa về việc chấp thuận đầu tư phát triển nhà ở Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu tại phường Phước Hưng TP Bà Rịa;
- ✓ Quyết định số 1267/QĐ-UBND ngày 16 tháng 06 năm 2015 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc chuyển mục đích sử dụng 17.985 m² đất nông nghiệp trồng lúa sang đất phi nông nghiệp để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng: Dự án khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu;
- ✓ Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 16 tháng 05 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu;

- ✓ Quyết định số 4053/QĐ-UBND ngày 05 tháng 09 năm 2017 của UBND thành phố Bà Rịa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu tại phường Phước Hưng TP Bà Rịa;
- ✓ Văn bản số 1645/UBND-VP ngày 18 tháng 05 năm 2018 về việc chủ trương tiếp nhận hạ tầng kỹ thuật dự án Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu;
- ✓ Báo cáo số 135/BC.QLĐT ngày 10/05/2018 về việc kiểm tra thực địa và lập hồ sơ bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu;
- ✓ Biên bản bàn giao hệ thống điện chiếu sáng, cây xanh, giao thông cho đơn vị quản lý sử dụng ngày 24 tháng 05 năm 2018 giữa Cty CP XD Phục Hưng Holdings, Phòng Quản lý đô thị Tp Bà Rịa và Cty CP DV Đô thị Bà Rịa;

❖ **V trí, quy mô:**

Địa chỉ: phường Phước Hưng, thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Tổng diện tích đất trong dự án là: 27.941 m² (Phục Hưng đã mua 23.620 m² đất)

Quy mô: Xây dựng khu nhà ở liền kề 4 tầng, khu nhà biệt thự 3 tầng, hệ thống cây xanh, vườn dạo, hồ nước.

❖ **Ch u t** : Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings

❖ **Hi u qu d án**: Dự kiến doanh thu 82 tỷ, lợi nhuận trước thuế 20 tỷ

❖ **Ti n th c hi n**: Đã bán cơ bản sản phẩm của Dự án, còn 19 lô/136 lô chưa bán (19 lô nằm trên mặt đường lớn, vị trí đẹp nhất của Dự án)

❖ **Th i gian hoàn thành**: Dự kiến trong năm 2018.

❖ *Doanh thu các mảng hoạt động qua các năm*

T NG H P DOANH THU CÁC M NG HO T NG

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Doanh thu thu n	Công ty m						H p nh t					
		N m 2016		N m 2017		6 tháng n m 2018		N m 2016		N m 2017		6 tháng n m 2018	
		Doanh thu	T tr ng	Doanh thu	T tr ng	Doanh thu	T tr ng	Doanh thu	T tr ng	Doanh thu	T tr ng	Doanh thu	T tr ng
1	Hoạt động xây lắp	1.171.884	98,80%	1.607.396	97,20%	1.063.577	91,56%	1.416.295	96,41%	2.051.883	97,18%	1.195.473	91,26%
2	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.691	0,82%	-	-	96.485	8,31%	40.225	2,74%	29.712	1,41%	109.739	8,37%
3	Cho thuê máy móc, thiết bị	-	-	4.789	0,29%	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Kinh doanh bất động sản	4.545	0,38%	41.539	2,51%	1.512	0,13%	12.523	0,85%	29.865	1,41%	4.817	0,37%
T ng		1.186.121	100%	1.653.725	100%	1.161.574	100%	1.469.043	100%	2.111.460	100%	1.310.029	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC công ty mẹ soát xét giữa niên độ 2018

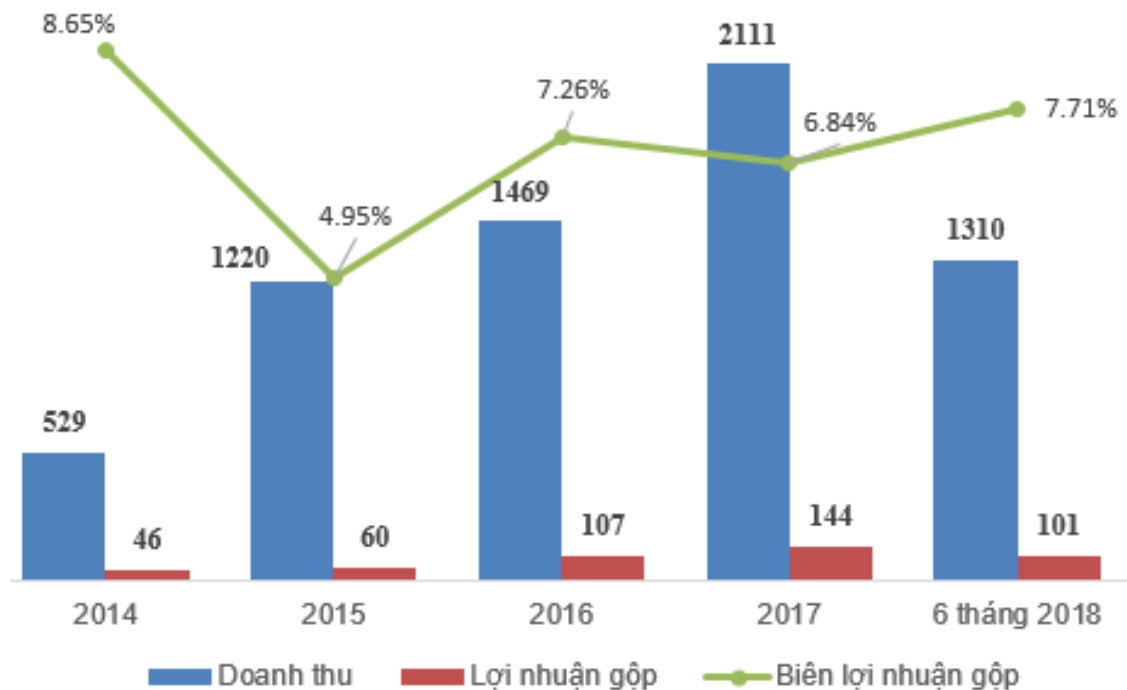
Doanh thu của PHC có tốc độ tăng trưởng rất nhanh, từ mức doanh thu năm 2016 là 1.469 tỷ đồng đã tăng vọt lên 2.111 tỷ đồng năm 2017, mức tăng trưởng đạt 43,7%/năm, trong đó tổng doanh thu của Công ty mẹ cũng tăng từ 1.186 tỷ lên 1.653 tỷ. Chỉ tính riêng 6 tháng đầu năm 2018, doanh thu của PHC đạt hơn 1.310 tỷ đồng tương đương gần 90% so với cả năm 2016 và 62% so với cả năm 2017. Nhìn chung, cơ cấu doanh thu của Công ty có tính ổn định cao và là nét đặc trưng của doanh nghiệp có bề dày lịch sử phát triển lâu đời như Phục Hưng. Hoạt động xây lắp là mảng kinh doanh chính, với doanh thu chiếm tỷ trọng trung bình 90% tổng doanh thu của Công ty. Điểm mạnh của PHC so với các doanh nghiệp cùng ngành chính là một danh mục khách hàng lớn cũng như các hợp đồng có giá trị cao, nguồn vốn đầu tư đảm bảo, tạo tiền đề cho triển vọng phát triển lâu dài của doanh nghiệp.

Cơ cấu doanh thu qua các năm cho thấy rằng Công ty đang tiến hành việc tái cơ cấu hoạt động kinh doanh, trong đó **Hoạt động xây lắp** được xác định là chiến lược phát triển chính, với mức doanh thu qua các năm đạt 1.416 tỷ đồng năm 2016, vượt mốc 2.000 tỷ đồng năm 2017 và đạt 1.195 tỷ trong 6 tháng đầu năm 2018. **Hoạt động kinh doanh bất động sản** những năm qua không có nhiều nổi bật do tập trung vào mảng xây lắp, các dự án lớn đang trong quá trình hoàn thành hoặc chuẩn bị đầu tư và hứa hẹn sẽ mang lại doanh thu tốt hơn trong các năm tiếp theo khi các sản phẩm bất động sản được bàn giao cho khách hàng như: Dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng – Florence (Hà Nội); Dự án Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu (Bà Rịa Vũng Tàu) **Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ** được duy trì ở mức vừa phải, để hỗ trợ cho mảng hoạt động xây lắp. Trong khi đó, việc các hoạt động đầu tư không phải là thế mạnh như cung cấp bê tông và các hoạt động khác được đã được công ty cắt giảm.

❖ **Doanh thu, lợi nhuận gộp qua các năm**

Doanh thu và lợi nhuận gộp qua các năm

Đơn vị: tỷ đồng



Nguồn: Phục Hưng Holdings

Những năm qua, cùng với sự phục hồi của thị trường bất động sản, Phục Hưng Holdings luôn duy trì được tốc độ tăng trưởng doanh thu tốt, được dẫn dắt chủ yếu bởi hoạt động xây lắp các công trình dân dụng với số lượng hợp đồng tương đối lớn và giá trị mỗi công trình ngày càng cao. Đặc biệt trong năm vừa qua, PHC đã đạt được mức tăng trưởng doanh thu 43,7% từ 1.469 tỷ năm 2016 lên 2.111 tỷ năm 2017. Đi cùng tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận gộp của PHC cũng đã vươn lên khá mạnh và đến năm 2017 đã đạt mức 144 tỷ đồng, gần gấp 3 lần thực hiện của năm 2014. Riêng 6 tháng đầu năm 2018, lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 101 tỷ đồng tăng 64,14% so với cùng kỳ năm ngoái và biên lợi nhuận gộp đạt 7,71% thể hiện kết quả hoạt động kinh doanh khả quan của Công ty trong năm 2018.

Tuy nhiên, trong giai đoạn tăng trưởng này thì mức biên lợi nhuận bình quân chưa đến 7%/năm là chưa đạt được như kỳ vọng do: i) mức giá trúng thầu của PHC thường thấp hơn so với các nhà thầu hàng đầu khác, trong khi vẫn phải duy trì chi phí sản xuất cao để đảm bảo chất lượng, ii) quá trình tăng trưởng đòi hỏi phải đầu tư nhiều máy móc, thiết bị và trong những năm đầu khấu hao cao làm giảm lợi nhuận. Trong giai đoạn tới khi uy tín và chất lượng đã được khẳng định, PHC sẽ tập trung vào các công trình có giá trị gia tăng cao hơn, thi công theo mô hình Tổng thầu thiết kế & thi công (Design &

Built) như: CT1 Gamuda Garden (1.300 tỷ); Block C, D & K dự án Kenton Node (1.300 tỷ); Chung cư Lideco Hạ Long (630 tỷ) ... do đó sẽ mức biên lợi nhuận gộp sẽ tăng lên.

6.2. Nguyên vật liệu

Những nguyên vật liệu chính trong hoạt động xây lắp các công trình dân dụng của PHC là *sắt thép và bê tông*. Nhìn chung đây là các nguyên vật liệu rất phổ biến, luôn sẵn sàng để cung cấp cho các nhà thầu, thuận tiện cho việc sản xuất của PHC. Một số nhà cung cấp chính của PHC như: *Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng & Đô thị đường sắt (sắt thép), Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội (sắt thép), Công ty CP Thép và Vật tư xây dựng (sắt thép); Công ty TNHH Sungshin Vina (bê tông), Cty TNHH Việt Đức (bê tông), Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng HNB (bê tông) ...*

Để đảm bảo chất lượng công trình và phục vụ kịp thời việc thi công, PHC thiết lập mạng lưới các nhà cung cấp có uy tín, xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu năm và giá cả phù hợp nhất. Ngoài ra, để ổn định giá cả đầu vào, PHC thường ký kết các hợp đồng mua hàng sắt thép sản lượng lớn, giá cố định do đó tránh được biến động thường xuyên của thị trường. Đối với bê tông tươi, PHC ưu tiên các nhà cung cấp gần với công trình, đảm bảo tối ưu nhất chi phí vận chuyển và thời gian cung cấp.

C c u chi phí nguyên v t li u

Đơn vị: Triệu đồng

Chi phí	N m 2016	T 1 trên DTT	N m 2017	T 1 trên DTT	6 tháng n m 2018	T 1 trên DTT
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	683.014	46,49%	936.599	44,36%	541.562	41,34%
Doanh thu thuần	1.469.043		2.111.460		1.310.029	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

Năm 2017, cùng với việc mở rộng mạnh mẽ hoạt động sản xuất kinh doanh với trọng tâm là xây lắp dân dụng chi phí nguyên liệu và vật liệu của PHC tăng mạnh, nhưng tốc độ tăng trưởng chậm hơn tốc độ tăng trưởng doanh thu, do đó tỷ trọng chi phí nguyên vật liệu của PHC giảm từ mức 46,49% năm 2016 xuống còn 44,36% năm 2017 và 41,34% trong 6 tháng đầu năm 2018. Tuy nhiên, ***nguyên liệu vật liệu vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trong giá thành sản xuất của Công ty*** nên khi giá nguyên liệu, vật liệu tăng sẽ làm sụt giảm lợi nhuận dù không ảnh hưởng nhiều đến doanh thu do hầu hết các

hợp đồng xây lắp đã được ký kết và xác định giá trị từ ban đầu nên sẽ không thể thực hiện tương ứng và có độ trễ nhất định so với tăng giá đầu vào.

6.3. Chi phí sản xuất kinh doanh

(Xem trang sau)

Chi phí s n xu t kinh doanh

Chi phí	Công ty m						H p nh t					
	N m 2016		N m 2017		6 tháng n m 2018		N m 2016		N m 2017		6 tháng n m 2018	
	Giá tr (tr đồng)	T I /DTT	Giá tr (tr đồng)	T I /DTT	Giá tr (tr đồng)	T I /DTT	Giá tr (tr đồng)	T I /DTT	Giá tr (tr đồng)	T I /DTT	Giá tr (tr đồng)	T I /DTT
Giá vốn hàng bán	1.119.065	94,35%	1.540.165	93,13%	1.071.965	92,29%	1.362.318	92,74%	1.967.007	93,16%	1.209.054	92,29%
Chi phí tài chính	19.274	1,62%	39.328	2,38%	31.244	2,69%	27.541	1,87%	44.729	2,12%	33.498	2,56%
Chi phí bán hàng	-	-	2.269	0,14%	-	-	27	0,00%	2.852	0,14%	42	0,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.929	2,86%	40.975	2,48%	25.121	2,16%	54.105	3,68%	57.994	2,75%	32.981	2,52%
T ng	1.172.268	98,83%	1.622.737	98,13%	1.128.330	97,14%	1.443.991	98,29%	2.072.582	98,17%	1.275.575	97,37%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018
BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC công ty mẹ soát xét giữa niên độ 2018

Do đặc thù của ngành xây lắp và đang trong giai đoạn đầu tư phát triển mạnh nên các chi phí của PHC chiếm tỷ trọng rất lớn so với doanh thu, tổng chi phí chiếm đến trên 97% so với doanh thu thuần của Công ty. Trong đó, chi phí trực tiếp được ghi nhận vào giá vốn hàng bán chiếm phần lớn ở mức 92,74% năm 2016; 93,16% năm 2017 và 92,29% trong 6 tháng đầu năm 2018 chủ yếu bao gồm: *chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí khấu hao, chi phí dịch vụ thuê ngoài và các chi phí khác*. Các chi phí còn lại chiếm tỷ trọng khoảng 5% doanh thu của PHC bao gồm chi phí tài chính (chủ yếu là lãi vay ngân hàng), chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng.

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí	Công ty mẹ						Hợp nhất					
	Năm 2016		Năm 2017		6 tháng 2018		Năm 2016		Năm 2017		6 tháng 2018	
	Giá trị (tr. đồng)	T 1 /DTT	Giá trị (tr. đồng)	T 1 /DTT	Giá trị (tr. đồng)	T 1 /DTT	Giá trị (tr. đồng)	T 1 /DTT	Giá trị (tr. đồng)	T 1 /DTT	Giá trị (tr. đồng)	T 1 /DTT
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	452.706	38,17%	788.531	47,68%	435.612	37,50%	683.014	46,49%	936.599	44,36%	541.562	41,34%
Chi phí nhân công	46.439	3,92%	140.260	8,48%	68.048	5,86%	275.208	18,73%	338.718	16,04%	109.747	8,38%
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.275	0,28%	6.479	0,39%	5.250	0,45%	6.799	0,46%	10.154	0,48%	6.624	0,51%
Chi phí dự phòng	-	-	-	-	-	-	6.746	0,46%	3.380	0,16%	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	729.173	61,48%	110.356	6,67%	457.685	39,40%	904.221	61,55%	253.670	12,01%	502.843	38,28%
Chi phí khác bằng tiền	14.025	1,18%	13.159	0,80%	17.989	1,55%	7.851	0,53%	128.291	6,08%	38.676	2,95%
Tổng	1.245.618	105,02%	1.058.785	64,02%	984.583	84,76%	1.883.839	128,24%	1.670.812	79,13%	1.199.452	91,56%

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018
BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC công ty mẹ soát xét giữa niên độ 2018*

Là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp, thi công các công trình, do đó chi phí cho nguyên, vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép, đá, sỏi,... luôn chiếm một tỷ trọng lớn trong các nguồn chi phí của PHC, chiếm trung bình 45% doanh thu thuần.

Chi phí dịch vụ mua ngoài biến động mạnh vào năm 2017 nguyên nhân chủ yếu là do chi phí thầu phụ biến động. Nếu như năm 2016 Công ty thực hiện khoán gọn theo đầu việc cho các nhà thầu phụ thì sang năm 2017 Công ty chỉ khoán cho nhà thầu phụ thực hiện phần nhân công và Công ty cấp vật tư, thiết bị chính dẫn đến chi phí thầu phụ giảm và chi phí vật tư tăng. Ngoài ra năm 2017, Công ty triển khai các công trình theo hướng tự thực hiện và giảm bớt công tác khoán cho các thầu phụ. Trong nửa đầu năm 2018, do số lượng công trình và khối lượng xây lắp tiếp tục tăng mạnh nên Phục Hưng phải thực hiện lại việc khoán gọn công việc cho các thầu phụ để đảm bảo tiến độ thi công dẫn đến chi phí dịch vụ mua ngoài tăng trở lại.

Những năm gần đây PHC tích cực đầu tư máy móc, thiết bị xây lắp để đảm bảo phục vụ cho mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh nên chi phí khấu hao tài sản cố định có xu hướng tăng từ 6,8 tỷ năm 2016 lên 10,2 tỷ năm 2017, *chiếm 0,48% doanh thu thuần*.

Với đặc thù ngành nghề thâm dụng lao động, lực lượng lao động hiện nay hơn 400 người để thực hiện chi trả tiền lương, các khoản trích theo lương (BHXH, BHYT), tiền mua bảo hộ lao động, bảo hiểm an toàn lao động,... chi phí nhân công mà Công ty phải thực hiện khá lớn chiếm tỷ trọng khoảng 17% doanh thu thuần mỗi năm. Bên cạnh chi phí nguyên, vật liệu và chi phí nhân công các chi phí khác chiếm tỷ trọng thấp.

6.4. Trình độ công nghệ

Phục Hưng Holdings là một trong những đơn vị thi công xây dựng hàng đầu trong nước với hệ thống máy móc thiết bị thi công hiện đại, đảm bảo thi công, xây dựng các công trình, dự án có đòi hỏi về kỹ thuật, chất lượng và tiến độ.

Trong những năm qua, Phục Hưng Holdings đã tích cực đầu tư các trang thiết bị hiện đại được nhập từ các nước tiên tiến trên thế giới như: Cầu tháp, vận thăng..vv..các hệ thống ván khuôn hiện đại Al-form, Gang-form, làm chủ công nghệ đổ bê tông toàn khối cột-vách-dầm sàn cùng một lúc, qua đó đẩy nhanh tiến độ thi công (4-5 ngày/tầng), nâng cao chất lượng và độ toàn khối của kết cấu, giảm thiểu các gián đoạn thi công cũng như rác thải công trường. Phục Hưng còn xây dựng hệ thống tổ hợp các thiết bị cần trục tháp-vận thăng-cần phân phối-alform vận hành nhịp nhàng đảm bảo hiệu quả cao nhất. Các thiết bị này hoạt động ổn định, đáp ứng được các tiêu chuẩn kỹ thuật trong xây dựng dân dụng tại Việt Nam, phục vụ hiệu quả cho quá trình thi công các công trình của

Phục Hưng Holdings, bao gồm cả những dự án lớn như: *Kenton Node, Gamuda Garden, Golden Land ...*

Bên cạnh đó, công ty cũng đang thử nghiệm và chuẩn bị đưa vào vận hành công nghệ *BIM (Building Information Modeling - Mô hình hóa thông tin công trình)*, một quy trình liên quan tới việc tạo lập và quản lý những đặc trưng kỹ thuật số (được gọi là mô hình thông tin kỹ thuật số) trong các khâu thiết kế, thi công và vận hành các công trình (công trình ở đây có thể là công trình xây dựng hay các sản phẩm công nghiệp). Việc đưa công nghệ BIM vào hoạt động sẽ hỗ trợ một cách hữu ích cho công tác quản lý khối lượng, thiết lập biện pháp thi công, giải quyết xung đột thiết kế..., góp phần hơn nữa trong việc nâng cao hiệu quả sản xuất của Phục Hưng Holdings.

6.5. Nghiên cứu và phát triển

PHC luôn chú trọng công tác nghiên cứu và phát triển các quy trình quản lý mới, biện pháp thi công mới. Quản trị tốt các quy trình từ đầu vào cho đến quá trình thi công, bảo trì... để đảm bảo cung cấp các sản phẩm và dịch vụ chất lượng đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng. Hiện nay, Phục Hưng đang thực hiện nghiên cứu các nhóm giải pháp trong thi công xây dựng dân dụng và công nghiệp:

- ✓ *Cải tiến, ứng dụng thiết bị giáo neo Peri trong công tác giáo bao che mặt đứng;*
- ✓ *Ứng dụng chống truyền trong biện pháp giáo chống dâm sàn;*
- ✓ *Cải tiến sàn thao tác "nhảy" trong lõi thang máy;*
- ✓ *Ứng dụng kỹ thuật neo điểm khoan neo đất gia cố tường vây tầng hầm.*

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Bộ phận chịu trách nhiệm kiểm tra chất lượng sản phẩm của Công ty hiện tại là Phòng quản lý thi công. Với định hướng xây dựng uy tín đối với khách hàng, Phục Hưng luôn coi trọng việc kiểm tra chất lượng các công trình xây lắp với các công việc cụ thể như: *thẩm tra các giải pháp thi công liên quan chịu lực (biện pháp, thiết bị, an toàn); giám sát chất lượng, kiểm soát khối lượng và tiến độ thi công; giám sát, đề xuất điều chỉnh nhân sự và các giải pháp kỹ thuật thi công tại các công trường ...* Từ đó, chất lượng các sản phẩm của Phục Hưng ngày càng đi lên và Công ty đã tạo được niềm tin của khách hàng, đối tác và người sử dụng.

Hiện nay, Phục Hưng đang áp dụng quy trình quản lý chất lượng số **ISO 9001:2008**



Certificate of Registration

This is to certify that the

QUALITY MANAGEMENT SYSTEM

of

Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company

Floor 1, A Tower, CT2 (The Light) Building, To Huu Road, Trung Van Ward, Nam Tu Liem Dist., Hanoi City, VIETNAM

for

Construction of projects for civil, industrial, infrastructure & urban transportation.

has been assessed and registered against the provisions of

ISO 9001:2008

International Standard

With

Registration Number:	798812141156	Project:	7-07988-4-Q
Certification Date:	12 December 2016	Code:	F 45,21
Expiry Date:	14 September 2018	Exclusions:	7,3
Certification Approved By:		Alan Cherry	Chairman



Registration is subject to the management system being continually maintained to the above standard under regular surveillance. Should surveillance not take place when required, registration shall be removed.
This certificate is the property of GLOBALGROUP of Companies Limited
21 Linsdowne Crescent, Edinburgh, Midlothian, EH12 5EN, Scotland, United Kingdom



Please validate the authenticity of the certificate on www.globalgroup.net

50803430

6.7. Hoạt động Marketing

Trong những năm qua, thương hiệu Phục Hưng ngày càng được khẳng định. Thương hiệu Phục Hưng đã được đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền. Nhận thức rõ vai trò của việc quảng bá thương hiệu, Công ty thường tiến hành quảng cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng và các trang web. Ngoài việc thu hút khách hàng mới, Công ty quảng bá thương hiệu và uy tín Phục Hưng qua chất lượng ngày càng được nâng cao của các công trình mà Công ty thi công. Để có được vị thế của nhà thầu uy tín, trước tiên Phục Hưng khẳng định tiêu chí “Chất lượng hàng đầu”, đồng thời phát triển và chiếm lĩnh được thị phần nhất định trên địa bàn các thành phố lớn Hà Nội và TP.HCM. Như vậy mới phát triển và củng cố thương hiệu cả về chiều rộng và chiều

sâu. Khi uy tín được khẳng định, Phục Hưng càng được các Chủ đầu tư trong và ngoài nước trao thêm nhiều cơ hội. Chính những điều đó đã làm cho thương hiệu Phục Hưng được giữ vững và ngày càng thu hút được sự chú ý và sự tín nhiệm của rất nhiều đối tác của Công ty.

6.8. *Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền*

Công ty đã được Cục Sở hữu trí tuệ cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 194802 đối với nhãn hiệu hình logo tam giác với ngôi sao vàng và dòng chữ “*Vì chất lượng sống mới*”.

Logo chính là biểu tượng của mục tiêu, sứ mệnh của PHC. Cạnh đáy của hình tam giác chính là tượng trưng bề dày, sự phát triển bền vững của Phục Hưng, hai cạnh bên đi lên thể hiện định hướng ngày một phát triển vươn xa hơn, mạnh mẽ hơn của PHC sẽ trở thành công ty mũi nhọn lĩnh vực xây lắp trong tương lai. Không những vậy, logo của Phục Hưng còn gợi nhắc công trình kiến trúc Kim Tự Tháp vĩ đại, như những điều mà PHC muốn khẳng định với người tiêu dùng về chất lượng các công trình mà Công ty mang lại. Hình ảnh ngôi sao biểu thị cho đỉnh cao, tâm điểm, sáng chói. Hai màu vàng, xanh tạo ấn tượng thanh bình và hưng thịnh. Đồng thời logo được thiết kế với dòng chữ tạo cảm xúc và ý nghĩa tương hợp với thông điệp chiến lược của Công ty: “**Phục Hưng - Vì chất lượng sống mới**”.



Và Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 119910 đối với nhãn hiệu: “PHỤC HƯNG”

6.9. *Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết*

Danh mục các Hợp đồng đã và đang thực hiện của PHC

Tên công trình	Mô tả	Chủ đầu tư	Giá trị (triệu đồng)	Hoàn thành
Dự án: Nhà mặt phố - Five Star Mỹ Đình Gói thầu: Thi công móng, kết cấu, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 53 căn liền kề. Số HD: 03A/2016-HĐXD/GFS-PHC Ngày: 05/01/2016	Lô đất ký hiệu DD, KĐTMM Mỹ Đình, phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	Công ty cổ phần quan hệ quốc tế đầu tư sản xuất.	90.463	09/2016

Tên công trình	Địa điểm	Chủ đầu tư	Giá trị (triệu đồng)	Hoàn thành
<p>Dự án: Nhà ở cao tầng N03-T3 & T4 (Ngoại giao đoàn)</p> <p>Gói thầu: Thi công kết cấu phần thân, tường gạch xây, trát, ốp lát, chống thấm và hoàn thiện sàn mái. Số HD: 03A/2016-HĐXD/VINAE&C-PHC Ngày: 14/01/2016</p>	Khu ngoại giao đoàn, phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kỹ thuật Vinaconex.	123.170	11/2016
<p>Dự án: Xây dựng thêm một phân xưởng xay lúa mì công suất 500 tấn/ngày cho nhà máy xay lúa mì Việt Nam.</p> <p>Gói thầu: Xây dựng xưởng xay lúa mì, bồn chứa lúa mì và trạm điện. Số HD: VFM-PH/P2 022016 Ngày: 22/02/2016</p>	Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Xã Mỹ Xuân, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Công ty TNHH Xây lúa mì Việt Nam.	84.384	11/2016
<p>Dự án: Booyoung - CT4</p> <p>Gói thầu: The reinforced Concrete works for CT4B/L Booyoung Intenational apartment. Số HD: BYVN/CT/2016-03 Ngày: 15/02/2016</p>	Khu đô thị Mỹ Lao, phường Mỹ Lao, Quận Hà Đông	Công ty TNHH Booyoung Vina.	90.303	06/2017
<p>Dự án: Booyoung - CT6</p> <p>Gói thầu: Thi công cọc khoan nhồi công trình CT6 chung cư quốc tế Booyoung. Số HD: BYVN/CT/2016-05 Ngày: 15/02/2016</p>	Khu đô thị Mỹ Lao, phường Mỹ Lao, Quận Hà Đông	Công ty TNHH Booyoung Vina.	33.600	06/2016
<p>Dự án: Khu du lịch biển sao mai</p> <p>Gói thầu: Gói thầu số 2 Xây lắp phần thô. Số HD: 6879/HĐXD/HĐ-PH Ngày: 24/02/2016</p>	Thành phố Vũng Tàu	Công ty TNHH Hà Đạt	28.500	08/2016
<p>Dự án: Điểm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp</p> <p>Gói thầu: San lấp mặt bằng khu 2; thi công đường trục chính, đường vào khu nghỉ dưỡng, đường qua hồ và các hạng mục phụ trợ Số HD: 88/2016/HĐKT-QLDA Ngày: 29/02/2016</p>	Tỉnh Quảng Ninh	Tổng Công ty Đông Bắc	62.507	05/2016
<p>Dự án: Xây dựng nhà ở cho Cán bộ Chiến sỹ Cục cảnh sát kinh tế Bộ Công An</p> <p>Gói thầu: Thi công Cọc, tường vây, kết cấu móng và tầng hầm Số HD: 01/2016/HĐTC/TY-PH Ngày: 11/04/2016</p>	Phường Định Công, Quận Hoàng Mai, HN	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trung Yên	99.634	11/2016

Tên công trình	Địa điểm	Chủ đầu tư	Giá trị (triệu đồng)	Hoàn thành
<p>Dự án: Tổ hợp chung cư cao tầng N01-T4 tại khu Đoàn Ngoại giao</p> <p>Gói thầu: Xây dựng kết cấu phần thân. Số HD: 75/2016/PHUMY-PHC Ngày: 07/05/2016</p>	Khu Đoàn ngoại giao, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, T.P Hà Nội	Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Phú Mỹ	134.348	04/2017
<p>Dự án: Cơ sở chế biến suất ăn hàng không Việt Nam tại Cam Ranh.</p> <p>Gói thầu: Thi công phần xây dựng. Số HD: 10/2016/VinaCS-PHC Ngày: 10/06/2016</p>	Lô đất 6B2 - Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh, TP Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa	Công ty Cổ phần dịch vụ suất ăn hàng không Việt Nam	86.538	12/2017
<p>Dự án: Gamuda garden</p> <p>Gói thầu: Thi công hoàn thiện phần thân và công tác hạ tầng liên quan cho 78 căn liền kề loại nhỏ ST3-Gamuda. Số HD: /2016-HĐXD Ngày: 10/06/2015</p>	Km 1,5 đường Pháp Vân, Phường Yên Sở và Trần Phú Quận Hoàng Mai HN	Công ty TNHH Gamuda Land.	86.193	05/2017
<p>Dự án: Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại, văn phòng, trường mầm non và nhà ở (The Legend).</p> <p>Gói thầu: Thi công kết cấu phần thân, hoàn thiện xây, trát và bể nước ngầm. Số HD: 18/2016-HĐXD/ĐVTT-PHC Ngày: 01/07/2016</p>	Số 109 Nguyễn Tuấn, Thanh Xuân, Hà Nội	Công ty Cổ phần Đại Việt Trí Tuệ	206.672	06/2017
<p>Dự án: Khu nhà ở CBNV văn phòng Trung ương Đảng và báo Nhân Dân.</p> <p>Công trình: Tòa E và tòa F (lô3) Hạng mục: Thi công hoàn thiện lô 3 tòa E, F. Số HD: 75b/2016/HĐXD-TASCO Ngày: 01/08/2016</p>	KĐT M Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Công ty Cổ phần Tasco	48.467	03/2017
<p>Dự án: Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở cao tầng tại 87 Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội</p> <p>Gói thầu: Hoàn thiện trong nhà, tầng hầm và tầng mái Số HD: 39c/2016/HĐXD/VINAE&C-PHC Ngày: 01/09/2016</p>	87 Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	78.000	12/2017
<p>Dự án: Sửa chữa VP Gazprom</p> <p>Gói thầu: Sửa chữa VP "Gazprom EP International Services B.V" in Ho Chi Minh City. Số HD: 01S/R-VN-13/2016 Ngày: 05/09/2016</p>	Đường Lê Duẩn, Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Văn phòng đại diện tại TP Hồ Chí Minh - Gazprom EP International Services	20.703	12/2017

Tên công trình	Địa điểm	Chủ đầu tư	Giá trị (triệu đồng)	Hoàn thành
Dự án: Mỹ Đình Pearl phần hầm Gói thầu: Thi công hầm khối căn hộ thuộc Dự án Tổ hợp Mỹ Đình Pearl Thỏa thuận số 14/XD-MDP-PH Ngày: 11/11/2016	Số 01 đường Châu Văn Liêm, P. Phú Đô, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Công ty CP BĐS Dầu khí Việt Nam - SSG	114.782	05/2017
Dự án: Chung cư CT1-Gamuda Gardens Số thư chấp thuận (HĐ): GLVN/C&C/8.02/C2/CT1/PH/212/16 Ngày: 25/11/2016	Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	1.305.000	12/2018
Dự án: Xây dựng lại chung cư 5 tầng - Lô 4, Lô 5, Phường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh <i>(Hợp đồng tổng thầu xây dựng công trình)</i> Số HD: 18/2017/HĐXD/LIDECO-PHC Ngày: 17/01/2017	Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Chi nhánh Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm LIDECO Hạ Long	630.000	01/2019
Dự án: Tổ hợp Mỹ Đình Pearl Gói thầu: Thi công kết cấu và hoàn thiện tháp Pearl 1 (Gói số 3) Thông báo trúng thầu số: 31/2017/TB-PVSSG Ngày: 24/1/2017	Số 01 đường Châu Văn Liêm, P. Phú Đô, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Công ty CP Bất động sản dầu khí Việt Nam - SSG	222.999	06/2018
Dự án: Khu nhà ở cao tầng để kinh doanh Công trình: Hải Đăng Tower Gói thầu: Thi công kết cấu BTCT trên Cos 0.00, công tác xây và trát (Phần thân) Số HD: 82/2017-HĐXD/HĐ-PH Ngày: 27/03/2017	Số 9 ngõ 29 Láng Hạ - Phường Thành Công - Quận Ba Đình - TP. Hà Nội	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hải Đăng	85.926	01/2018
Dự án: Nhà phố thương mại CL12, CL14 KĐT dệt may Nam Định Gói thầu: Thi công xây dựng thô, hoàn thiện ngoài 41 nhà phố Số HD: 20/2017/THANGLONG-PHC Ngày: 3/4/2017	Đường Trần Phú - TP. Nam Định	Công ty CP Dịch vụ Hàng Không Thăng Long	61.092	10/2017
Dự án: Trụ sở văn phòng làm việc số 31 đường 30/4 (Vũng Tàu) Gói thầu: Gói thầu số 2 xây lắp công trình. Số HD: 01/2017/PTSPHC-KH/MDV-V Ngày: 12/4/2017	Số 31, đường 30/4 - Phường 9 - TP. Vũng Tàu	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Cơ khí Hàng hải PTSC	24.204	12/2017
Dự án: Nhà ở cao tầng N03-T3 & T4 (Ngoại giao đoàn) Gói thầu: Thi công hoàn thiện trong nhà, tầng hầm và tầng mái nhà N03-T3. Số HD: 10A/2017-HĐXD/VINAE&C-PHC Ngày: 07/03/2017	Khu ngoại giao đoàn, phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kỹ thuật Vinaconex.	42.245	09/2017

Tên công trình	Địa điểm	Chủ đầu tư	Giá trị (triệu đồng)	Hoàn thành
Dự án: KENTON NODE Gói thầu: Thiết kế, thi công, cung cấp, lắp đặt, nghiệm thu, hoàn công, bảo hành công tác kết cấu, hoàn thiện cơ điện khối C, D, K. Số HD: 26A/2017/HĐTC/TN-PH Ngày: 18/06/2017	Phường Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP.Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Xây dựng - Sản xuất - Thương Mại Tài Nguyên	1.304.600	10/2018
Dự án: Booyoung - CT4 Gói thầu: Thi công hoàn thiện Số HD: BYVN/CT-4/2017-18 Ngày: 01/08/2017	Khu đô thị Mỗ Lao, phường Mỗ Lao, Quận Hà Đông	Booyoung Vina	64.000	01/2018
Dự án: 109 Nguyễn Tuân Gói thầu: Thi công các hạng mục hoàn thiện toàn nhà Số HD:222/2017/HĐXD/ĐVTT-PHC Ngày: 15/09/2017	Số 109 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Công ty CP Đại Việt Trí Tuệ	57.304	06/2018
Dự án: Cải tạo sân bay Yên Bái/QC PK-KQ Gói thầu: Xây dựng khu tiêu đoàn kỹ thuật hàng không Số HD: 22/2017/HD-XD/PHC-PKKQ Ngày: 20/07/2017	Sân bay Yên Bái	Bộ tư lệnh Phòng không không quân	29.109	10/2017
Dự án: Florence Số HD: 01/2017/HĐXD/MYXUAN-PHC Ngày: 05/10/2017	Số 28, Lô X3-Đường Trần Hữu Dực, Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	Công ty CP nhà Mỹ Xuân Hà Nội	668.000	10/2019
Dự án: Golden land Buiding Số HD: 0411/2017/HĐ/HV- PHC Ngày: 04/11/2017	275 Nguyễn Trãi, P.Thanh Xuân Trung, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Công ty CP Thương mại Hưng Việt	630.071	10/2019
Dự án: Nhà ở A1, cụm công trình IA20-NTL Số HD: 0511/2017/HĐPC/ĐÔNG ĐÔ-PHC Ngày: 05/11/2017	Lô đất IA20- KĐT NTL- Hà Nội	Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Đô- BQP	560.933	06/2019
Dự án: 67A Trương Định Số HD: 06/2017/HĐTC/PTTC-PH Ngày: 20/11/2017	67A Trương Định-HBT-HN	Công ty TNHH Phát triển dự án Toàn Cầu	123.919	05/2018
Dự án: Thi công và hoàn thiện tháp Pearl 2 Thư trao thầu: 68/2017/TB-PVSSG Ngày: 21/12/2017	Số 01 đường Châu Văn Liêm, P. Phú Đô, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Công ty CP BĐS Dầu Khí Việt Nam - SSG	230.810	04/2019
Dự án: Xây dựng các hạng mục chính nhà máy nước mặt Sông Đuống. Số HD: HP1-TC-NMN Ngày: 27/11/2017	Xã Phù Đổng và xã Trung Mậu, H. Gia Lâm, TP. Hà Nội	Công ty Cổ phần nước mặt Sông Đuống	185.000	10/2017

Tên công trình	Mô tả	Chủ đầu tư	Giá trị (triệu đồng)	Hoàn thành
Dự án: Hạ tầng Five Star Kim Giang Số HD: 19/2017/HĐXD/FSKG-PHC Ngày: 10/04/2017	Số 2 Kim Giang, Thanh Xuân, TP Hà Nội	Công ty TNHH Five star Kim Giang	10.332	11/2017
CÁC CÔNG TRÌNH KÝ TRONG 2018				
Dự án: Khu nhà ở cao tầng để kinh doanh Công trình: Hải Đăng Tower Gói thầu: Thi công hoàn thiện Số HD: 119/2018-HĐXD/HĐ-PH Ngày: 27/02/2018	Số 9 ngõ 29 Láng Hạ - Phường Thành Công - Quận Ba Đình - TP. Hà Nội	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hải Đăng	32.110	09/2018
Dự án: Cải tạo tầng hầm, xây lắp khung sườn BTCT, xây tô dự án Vũng Tàu Gold Sea. Số HD: 90/HĐXL Ngày: 24/02/2018	Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu	Công ty CP thương mại du lịch Vũng Tàu-Sài Gòn	130.954	05/2019

Nguồn: Phục Hưng Holdings

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016, 2017 và 6 tháng đầu năm 2018

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm	6 tháng 2018
1	Tổng tài sản	972.745	1.607.335	65,24%	1.917.040
2	Vốn chủ sở hữu	207.656	355.350	71,12%	360.510
3	Doanh thu thuần	1.469.043	2.111.460	43,73%	1.310.029
4	Lợi nhuận từ HĐKD	27.142	44.467	63,83%	35.247
5	Lợi nhuận khác	-3.929	-4.318	-9,92%	1.150
6	Lợi nhuận trước thuế	23.213	40.148	72,95%	36.397
7	Lợi nhuận sau thuế	18.072	31.738	75,62%	28.595
8	Lợi nhuận trên một cổ phần (đồng/cổ phần)	1.262	1.896	50,24%	1.337
9	Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	14%	12% (*)	-14,29%	-
10	Tỷ lệ LNST/VCSH bình quân (ROE) (%)	8,0%	11,7%	3,7 %	9,5%

STT	Ch tiêu	N m 2016	N m 2017	% tăng giảm	6 tháng 2018
11	Tỷ suất Lợi nhuận gộp (%)	7,26%	6,84%	-0,42%	7,71%
12	Tỷ suất Lợi nhuận ròng (%)	1,23%	1,50%	0,27%	2,18%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

(): Theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2017 đã được ĐHCĐ thường niên của công ty thông qua.*

Năm 2017, Công ty đã đạt kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh so với năm 2016. Cụ thể: doanh thu thuần tăng 43% đạt hơn 2.100 tỷ do trong năm 2017 công ty đã tiếp tục mở rộng hoạt động xây lắp, ký kết thêm được nhiều các hợp đồng có giá trị cao. Tuy biên lợi nhuận gộp có giảm nhẹ từ mức 7,3% năm 2016 về 6,8% năm 2017 nhưng lợi nhuận gộp của công ty vẫn tăng trưởng 35% và đạt 144 tỷ đồng.

Do tiếp tục tiết giảm được các chi phí tăng với tỷ lệ thấp hơn tăng trưởng của lợi nhuận gộp nên lợi nhuận trước thuế của PHC năm 2017 đạt hơn 40 tỷ, tương ứng với mức tăng trưởng 73% so với năm 2016. Kết quả, năm 2017 PHC đã đạt được lợi nhuận sau thuế 31,7 tỷ, thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) đạt 1.896 đồng/cổ phần.

Tiếp tục đà mở rộng và phát triển của Công ty từ năm 2017, trong 6 tháng đầu năm 2018, doanh thu thuần đạt 1.310 tỷ đồng tăng 34,46% so với cùng kỳ năm 2017. Đây là kết quả khá tốt khi các dự án triển khai năm 2017 đang dần đi vào nghiệm thu và bàn giao làm cho doanh thu từ các hoạt động xây lắp được duy trì ổn định. Ngoài ra, hiệu quả quản lý doanh nghiệp ngày càng được nâng lên đã giúp chi phí sản xuất trong 6 tháng đầu năm 2018 giảm dần, góp phần đảm bảo lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng trưởng mạnh tương đương 90% so với năm 2017.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

❖ Thu nhập:

Triển vọng kinh tế vĩ mô

Tỷ lệ tăng trưởng GDP năm 2017 đạt 6,81%, mức cao nhất trong nhiều năm trở lại đây, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của nền kinh tế. Lạm phát năm vừa qua tiếp tục được kiểm soát ở mức thấp, là tiền đề để Chính phủ tiếp tục có các chính sách thúc đẩy kinh tế phát triển hơn nữa. Ngoài ra, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI vẫn duy trì ở mức cao là động lực quan trọng cho kinh tế Việt Nam. Những năm vừa qua, hạ tầng xã hội

được đầu tư phát triển mạnh mẽ, cùng với sự đi lên của nền kinh tế đã đưa thị trường bất động sản khởi sắc trở lại, nhu cầu xây dựng công trình những năm tới hứa hẹn tiếp tục nâng cao hơn nữa.

Kinh nghiệm và khả năng ưu hành các dự án thi công của Ban lãnh đạo

Trong các năm qua, hầu hết các dự án đang thi công của PHC đều đạt chất lượng tốt, đáp ứng được tiến độ đề ra. Công tác điều hành tại các công trình được thực hiện rất tốt, thậm chí còn tốt hơn yêu cầu của chủ đầu tư đặt ra với Phục Hưng. Chính vì thế, nhiều dự án do Phục Hưng làm nhà thầu đã vượt tiến độ và chất lượng so với mong đợi của chủ đầu tư, được bạn hàng và đối tác trong ngành xây dựng đánh giá cao cả về công tác quản lý lẫn giải pháp thi công. Đặc biệt có rất nhiều công trình được Chủ đầu tư đánh giá cao về năng lực tổ chức thi công và tin tưởng lựa chọn để giao tiếp cho Công ty các gói thầu tiếp theo.

Bên cạnh đó, sự hợp tác với các chủ đầu tư nước ngoài như Tập đoàn Booyoung-Hàn Quốc, Gamuda-Malaysia và một số Chủ đầu tư lớn trong nước ... đã giúp cho Phục Hưng phát triển hơn về trình độ quản lý cũng như công nghệ thi công. Chính những đòi hỏi khắt khe đặt ra của chủ đầu tư về chất lượng đồ án thiết kế, biện pháp thi công, lựa chọn vật liệu và quy trình làm việc chuyên nghiệp đã góp phần cho Phục Hưng có thêm kinh nghiệm, và năng lực phát triển.

Việc thực hiện thành công các dự án của Chủ đầu tư nước ngoài chính là bảo chứng cho năng lực và sự chuyên nghiệp của Nhà thầu, giúp cho Phục Hưng dễ dàng tiếp cận và hợp tác với các Chủ đầu tư trong và ngoài nước khác. Sau thành công tại dự án khu đô thị Booyoung Mỗ Lao, Phục Hưng đã được Tập đoàn Booyoung tin tưởng giao thực hiện Dự án Booyoung Phnompenh tại Campuchia. Ngoài ra, rất nhiều doanh nghiệp lớn như Lotte, Daewoo, VSIP, Park City đang quan tâm đàm phán hợp tác với Phục Hưng.

Với việc xác định xây lắp là trọng tâm cho sự phát triển của doanh nghiệp, việc tạo dựng hình ảnh thương hiệu và tạo uy tín trên thị trường luôn được Ban lãnh đạo PHC đề cao. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã bước đầu vận hành được một số bước quan trọng trong công tác quản lý đó là: đánh giá năng lực của chủ đầu tư trước khi tham gia dự thầu, lập và duyệt biện pháp thi công chi tiết làm căn cứ để giám sát quá trình thi công, lập phương án kinh tế chi tiết làm căn cứ để theo dõi hiệu quả quản lý, giám sát hoạt động thi công hàng ngày thông qua hệ thống camera từ văn phòng công ty, đơn đốc lên kế hoạch thanh toán ...

Công tác tiếp thị - ưu tú nhất của chúng tôi

Năm 2016, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển, tuy nhiên áp lực cạnh tranh giữa các nhà thầu trong nước và quốc tế ngày càng trở nên gay gắt và khốc liệt, đặc biệt là ở những dự án lớn, công tác tiếp thị đấu thầu của Công ty đã đề ra một số chủ trương và giải pháp sau:

- *Đề cao tính thận trọng, không vì áp lực công việc, doanh thu mà tham gia các dự án có nguy cơ rủi ro cao; tập trung tiếp cận và chủ động giảm giá chào thầu đối với các dự án có khả năng thanh khoản tốt, ưu tiên phát triển các dự án có nguồn vốn do nước ngoài đầu tư.*
- *Chủ động hợp tác đầu tư với khẩu hiệu “Làm dự án cho chính mình” trên cơ sở hợp tác đầu tư, chủ động tìm đầu ra cho chủ đầu tư bằng cách bao tiêu một phần sản phẩm hoặc hợp tác 3 bên: Chủ đầu tư – Ngân hàng – Nhà thầu thi công.*
- *Tiến hành sơ bộ việc lập các ngân hàng giá, lập phương án kinh tế trước khi bỏ thầu nhằm nâng cao tính cạnh tranh của giá dự thầu. Đồng thời chất lượng công tác chuẩn bị hồ sơ dự thầu đã được cải thiện đáng kể, đáp ứng được yêu cầu tham gia các gói thầu lớn. Giảm rủi ro cho quá trình triển khai thi công.*

Nhờ nỗ lực, quyết tâm cao của Ban Lãnh đạo và tập thể CBNV đồng lòng cùng chỉ hướng thực hiện các chủ trương, giải pháp đề ra. Do vậy, công tác tiếp thị - đấu thầu năm 2017 đã đạt được kết quả đáng khích lệ, tạo nguồn việc gói đầu cho các năm sau. Quan trọng hơn, Phục Hưng đã ký kết được các gói thầu theo phương thức Design & Building (*Thiết kế - Thi công*) có giá trị cao, đạt hơn 1.000 tỷ mỗi công trình như dự án Gamuda Garden, Kenton Node Điều này khẳng định về chất lượng và uy tín cũng như sự vươn tầm của Phục Hưng trên thị trường.

❖ **Khó khăn:**

Tình hình quy toán m t s công trình ch m h n k ho ch c ra

Thời gian thi công kéo dài, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ quyết toán thi công công trình mất nhiều thời gian dẫn đến ảnh hưởng đến việc thu hồi công nợ.

Giá nguyên v t li u s n xu t trong xu h ãng t ãng

Trong năm 2017 và đầu năm 2018, do nhu cầu xây dựng tăng nên giá cả một số loại vật liệu xây dựng như: thép, xi măng, cát xây dựng ... đều tăng mạnh so với thời điểm đầu năm ngoái, dẫn đến chi phí sản xuất tăng và ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tính c ãnh tranh trong ngành

Sự cạnh tranh trên thị trường xây lắp ngày một lớn và gay gắt. Cạnh tranh trong nội bộ ngành đã đẩy mức tỷ suất lợi nhuận biên của ngành xây lắp xuống mức thấp, có thể coi là một trong những ngành có tỷ suất lợi nhuận biên thấp nhất của nền kinh tế. Do vậy mà doanh thu tuy lớn nhưng lợi nhuận mang về không cao, điều này cũng được thể hiện qua kết quả kinh doanh của Công ty trong những năm vừa qua. Việc này đặt ra thách thức đòi hỏi Công ty phải đẩy mạnh hoạt động kinh doanh tập trung vào những sản phẩm có giá trị gia tăng cao, nỗ lực trong khâu quản lý chi phí, đẩy mạnh chất lượng sản phẩm cũng như uy tín của Công ty, hoàn thiện hồ sơ để nâng cao hiệu quả hoạt động.

8. V th c a công ty so v i các doanh nghi p khác trong cùng ngành

8.1. Triển vọng phát triển của ngành bất động sản và xây dựng

Thị trường bất động sản của Việt Nam trong những năm tới được đánh giá sẽ tiếp tục đà phục hồi, với việc sở hữu những ưu thế như nhu cầu nhà ở của người dân còn rất lớn với tốc độ đô thị hóa cao, dân số trẻ, kinh tế tăng trưởng ổn định... Đáng chú ý với sự thay đổi của các chính sách, thanh khoản trong năm 2018 dự báo sẽ khả quan ở tất cả các phân khúc với sự quay lại của các nhà đầu tư trong nước cũng như sự tham gia mới của các nhà đầu tư nước ngoài có nhu cầu mua nhà cũng như đầu tư, thu hút dòng vốn FDI đầu tư vào BĐS tại Việt Nam. Thị trường bất động sản sôi động khiến cho nhu cầu về xây dựng gia tăng, tạo tiền đề cho sự phát triển của ngành xây dựng nói chung và sự phát triển của Phục Hưng nói riêng

Triển vọng ngành bất động sản Việt Nam những năm tới tiếp tục duy trì khả quan nhờ các yếu tố:

- ❖ ***Luật Bất động sản sửa đổi đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/07/2015:*** Nhiều dự án sẽ được hình thành, đẩy nhanh tiến độ khi kích thích được nhu cầu mua nhà của người nước ngoài đang ở Việt Nam lẫn người nước ngoài đang dự định vào Việt Nam. Do vậy không chỉ nguồn cung tăng mà nhu cầu cũng sẽ tăng theo. Thị trường kỳ vọng sẽ tiếp tục thu hút nguồn vốn nước ngoài đầu tư lớn.
- ❖ ***Lãi suất cho vay bất động sản được duy trì ổn định:*** Thông tư 36/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước có hiệu lực từ 01/02/2015 thay đổi trọng số rủi ro cho vay lĩnh vực bất động sản từ mức 250% xuống mức 150% sẽ giúp các ngân hàng có thể nới lỏng tín dụng cho lĩnh vực kinh doanh này hơn so với thời kỳ trước trong khi vẫn giữ được hệ số an toàn vốn tối thiểu (CAR) ở mức 9%. Thêm vào đó, lãi suất hiện nay ở mức ổn định sẽ hấp dẫn nhiều nhà đầu tư vào thị trường BĐS vì hiện tại giá cho thuê BĐS cũng đang khá tốt và có xu hướng tăng

nhờ nhu cầu thực của khách hàng.

- ❖ **Niềm tin của người mua nhà quay trở lại:** Luật về bảo lãnh việc bán nhà ở hình thành trong tương lai với điều kiện chủ dự án phải có ngân hàng bảo lãnh đối với nhà ở hình thành trong tương lai và nâng vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh BĐS từ 6 tỷ lên 20 tỷ cũng có hiệu lực từ 01/07/2015. Luật này giúp lấy lại lòng tin các nhà đầu tư và người mua nhà vào thị trường bất động sản.
- ❖ **Cơ sở hạ tầng phát triển:** Các dự án hạ tầng kết nối như các tuyến Metro (Hà Nội và TP. HCM), đường vành đai, đường cao tốc, nâng cấp sân bay, di dời các cảng TP.HCM và quy hoạch xây dựng các khu đô thị mới.... cũng đang góp phần tạo giá trị gia tăng cho các dự án bất động sản tại các thành phố lớn, giúp thị trường sẽ trở nên phong phú nguồn cung và phân khúc khách hàng mua nhà.

do đó, ngành xây dựng dân dụng và đầu tư bất động sản sẽ tiếp tục được hưởng lợi từ nền kinh tế vĩ mô trong những năm tới.

8.2. Vị thế, hiệu quả kinh doanh của Công ty so với các doanh nghiệp trong cùng ngành

a. Vị thế của Công ty trong ngành

Ngành xây dựng là một ngành cạnh tranh rất khốc liệt, với sự tham gia của các công ty tư nhân hàng đầu Việt Nam cho đến các Tổng Công ty Nhà nước... Phục Hưng cũng đang từng bước khẳng định vị thế của mình trong môi trường cạnh tranh gay gắt này. Những năm gần đây ghi nhận bước phát triển mạnh mẽ của Công ty, đưa quy mô doanh thu lên trên 2.000 tỷ; số lượng các dự án thực hiện và ký kết hợp đồng tăng nhanh với quy mô ngày một lớn hơn. Sự phát triển đó được ghi nhận khi Phục Hưng nằm trong Top 10 Nhà thầu xây dựng uy tín năm 2017 do Vietnam Report đánh giá cùng với những công ty hàng đầu như: Coteccons, Hòa Bình, Delta, UDIC ...

Hiện nay, thị phần của Phục Hưng chỉ chiếm khoảng 1% ngành xây dựng dân dụng của thị trường trong nước. Tuy nhiên với khối lượng các hợp đồng đã ký và đang thực hiện, Phục Hưng hứa hẹn sẽ tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng cao (~50%) so với tốc độ tăng trưởng của ngành (dự kiến 9,2%), qua đó nâng cao dần thị phần và vị thế doanh nghiệp.

Với những thành công đã đạt được, với đội ngũ cán bộ có trình độ, kinh nghiệm và khả năng mở rộng quy mô hoạt động trong thời gian tới, Công ty tin tưởng sẽ có được những bước phát triển mạnh mẽ trong tương lai và nâng cao thị phần, giành được chỗ đứng ngày càng vững chắc trên thị trường.





b. Đánh giá và sự phù hợp những ngành phát triển của Công ty với những ngành của ngành, chính sách của Nhà nước

Nắm bắt được triển vọng phát triển của ngành xây dựng, song song việc đánh giá những điểm mạnh và điểm yếu hiện có của Công ty, Ban lãnh đạo của Phục Hưng đã đề ra phương hướng sản xuất kinh doanh trong những năm tới là phát triển xây lắp dân dụng, công nghiệp và mở rộng đến dự án có vốn đầu tư nước ngoài và tập trung ưu tiên thêm vào mảng đầu tư kinh doanh bất động sản, cùng với việc củng cố và tăng cường năng lực tài chính để có thể thực hiện các dự án lớn, thi công các công trình có quy mô tầm cỡ.

Với tiềm năng phát triển của mình, cùng với các chính sách hỗ trợ của Nhà nước, định hướng phát triển của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của ngành, tận dụng được những lợi thế chủ quan của doanh nghiệp và những lợi thế khách quan do nhu cầu thị trường và chính sách Nhà nước đem lại.

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp cùng ngành

Công ty cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings với hoạt động chính là xây lắp. Doanh thu từ lĩnh vực này chiếm tỷ trọng lớn trên 90% trong tổng doanh thu của Công ty. So với các doanh nghiệp cùng ngành và cùng quy mô tương đồng thì PHC có tình hình tài chính khá tốt, thể hiện như sau:

Doanh nghiệp	CTCP Xây dựng số 3	CTCP Xây dựng số 47	CTCP Xây dựng số 2	Trung bình	CTCP XD Phục Hưng Holdings
					
Mã CK	VC3 (HNX)	C47 (HOSE)	VC2 (HNX)		PHC
Vốn điều lệ (tr. đồng)	283.795	170.201	150.000	201.332	208.999
Doanh thu (tr. đồng)	542.239	1.057.524	2.096.871	1.232.211	2.111.459
Lợi nhuận (tr. đồng)	43.503	21.994	30.701	32.066	31.737
EPS (đồng)	1.533	1.269	2.000	1.601	1.896
ROE	13,8%	7,4%	10,3%	10,5%	11,7%
ROA	4,5%	1,0%	1,3%	2,2%	2,5%

Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán 2017 các công ty

So với các doanh nghiệp cùng ngành xây dựng nêu trên, PHC có mức vốn điều lệ trung bình nhưng có quy mô doanh thu cao nhất, đạt trên 2,1 nghìn tỷ đồng so với mức bình quân 1,2 nghìn tỷ đồng bình quân. Tuy nhiên, lợi nhuận của PHC cũng chỉ đạt gần tương đương mức bình quân và lợi nhuận trên mỗi cổ phần đạt 1.896 đồng/cổ phần cao hơn so với VC3 và C47 nhưng thấp hơn mức 2.000 đồng/cổ phần của VC2. Mức biên lợi nhuận thấp hơn đối với các doanh nghiệp cùng ngành khác do những năm trước PHC đang trong giai đoạn mở rộng mạnh mẽ hoạt động kinh doanh để đạt tăng trưởng dẫn đến mức giá trúng thầu thường thấp hơn đối thủ cạnh tranh và khấu hao cao của máy móc thiết bị đầu tư mới.

Hiệu suất sử dụng vốn của PHC tốt hơn mức bình quân của các doanh nghiệp trong ngành có quy mô vốn tương đồng với thể hiện qua chỉ số ROE (11,7%) và ROA (2,5%) nhỉnh hơn mức 10,5% và 2,2% bình quân các doanh nghiệp khác.

9. Chính sách i v i n g i lao n g

❖ Cơ cấu lao động

Số lượng lao động tại Công ty đến ngày 31/05/2018 là 436 người, cơ cấu lao động như sau:

C c u lao n g (31/05/2018)		
Lo i lao n g	Lao n g	
	S n g i	T l (%)
I. Phân theo trình lao n g	436	100
1. Trình độ đại học và trên đại học	290	66.5
2. Trình độ cao đẳng và trung cấp	59	13.5
3. Sơ cấp và chứng chỉ nghề	69	16
4. Lao động phổ thông	18	4
II. Phân theo tính ch t h p n g lao n g	436	100
1. Lao động không xác định thời hạn	30	7
2. Lao động hợp đồng thời hạn từ 06 tháng - 03 năm	403	92
3. Lao động thử việc và thời vụ	33	1

Nguồn: Phục Hưng Holdings

Chính sách đối với người lao động trong công ty được thực hiện như sau:

❖ Chế độ làm việc

Th i gian làm vi c:

Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, từ thứ hai đến sáng thứ 7. Khi có yêu cầu đột xuất về tiến độ sản xuất, kinh doanh các nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước và có đãi ngộ thoả đáng cho người lao động. Ngoài ra, người lao động làm việc liên tục 08 giờ/ngày được nghỉ ít nhất 30 phút với ca ngày và 45 phút với ca đêm. Người làm việc theo ca được nghỉ ít nhất 08 giờ khi chuyển sang ca khác. Đối với người lao động tại khối công trường, thời gian cụ thể được quy định phù hợp với đặc điểm từng công trường và từng giai đoạn thi công, trên cơ sở Bộ luật lao động.

Ngh phép, ngh l , t t:

Công ty thực hiện nghiêm túc về thời gian nghỉ lễ, Tết và các quy định về nghỉ thời gian nghỉ hưởng lương theo quy định của Nhà nước.

Về nghỉ phép năm: Người lao động làm việc liên tục 01 năm thì được nghỉ phép 12 ngày đối với lao động bình thường; 14 ngày đối với lao động nặng nhọc, độc hại, nguy hiểm; 16 ngày đối với lao động đặc biệt nặng nhọc, độc hại. Danh mục công việc nặng nhọc, độc hại do Bộ lao động thương binh xã hội quy định thực hiện thống nhất chung trên toàn quốc. Số ngày nghỉ phép năm sẽ được tăng theo thâm niên công tác, cứ 5 năm công tác liên tục (trong hệ thống mô hình Phục Hưng) thì sẽ được cộng thêm 01 ngày phép;

Đối với thời gian nghỉ không hưởng lương: Người lao động có thể thoả thuận với Công ty để nghỉ không hưởng lương, nhưng phải được Công ty đồng ý.

i u ki n làm vi c:

Văn phòng làm việc khang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ dụng cụ, thiết bị hỗ trợ công việc. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ và đúng quy định pháp luật các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động nhằm bảo đảm mức độ an toàn cao nhất cho người lao động.

❖ **Chính sách lương, thưởng, trợ cấp**

CBCNV của Công ty lao động trực tiếp tại các công trường được hưởng mức lương khoán sản phẩm theo đơn giá khoán nội bộ của Công ty và theo thoả thuận của Công ty và người lao động. Đối với các CBCNV của Công ty lao động gián tiếp tại văn phòng, các cán bộ kỹ thuật và công nhân lành nghề được ký hợp đồng dài hạn và hưởng mức lương theo thang bảng lương nội bộ của Công ty. Hàng năm Hội đồng tiền lương Công ty họp xem xét, điều chỉnh lương cho từng vị trí công việc để khuyến khích người lao

động nâng cao năng suất và chất lượng lao động. Công ty luôn nỗ lực để đảm bảo việc làm, chi trả lương đầy đủ và đúng hạn cho người lao động;

Mặt khác, để khuyến khích người lao động gắn bó làm việc lâu dài, Công ty áp dụng phụ cấp thâm niên cho những CBCNV (hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, không bị kỷ luật) theo thời gian công tác như sau: Đối với CBCNV có thời gian công tác liên tục trên 01 năm thì từ tháng làm việc thứ 13 sẽ được hưởng thêm phụ cấp thâm niên hàng tháng bằng 2% thu nhập theo thang bậc đang được hưởng và cứ sau mỗi năm lại được cộng dồn thêm tỷ lệ 2%/năm;

Chính sách khen thưởng được áp dụng kịp thời tạo động lực cho CBCNV phấn đấu, phát huy năng lực nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Công ty áp dụng các chính sách thưởng như:

- + Thưởng lương 13, thưởng vào các ngày lễ lớn (30/4, 01/5, 02/9...); thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc; thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật.
- + Công trường: Thi công đạt chất lượng tốt nhất, thi công nhanh nhất, thi công sáng tạo nhất, công trường xanh - sạch - an toàn.

Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp được Công ty thực hiện theo đúng quy định pháp luật và đảm bảo toàn thể cán bộ công nhân viên đều được tham gia đầy đủ các chế độ bảo hiểm. Ngoài ra, Công ty còn áp dụng các chế độ phúc lợi: Thăm hỏi ốm đau, trợ cấp cho các CBCNV có gia đình hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ đi lại cho CBCNV về nghỉ tết nguyên đán, cho toàn bộ CBCNV đi nghỉ mát...

Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ người lao động và tổ chức kỳ thi nâng bậc tay nghề cho người lao động. Người lao động nào có điểm thi cao sẽ được xem xét nâng lương, nâng bậc.

❖ *Hoạt động đào tạo người lao động*

- Tổ chức đào tạo khóa học Mini MBA cho toàn bộ các cán bộ quản lý.
- Tổ chức các khóa đào tạo nội bộ nâng cao tay nghề & kỹ năng làm việc cho người lao động;
- Đào tạo sử dụng phần mềm chuyên ngành & quản lý;
- Đào tạo văn hóa doanh nghiệp.

❖ *Chiến lược phát triển nguồn nhân lực*

Nhận thức rõ con người là yếu tố quyết định thành công của doanh nghiệp, Phục Hưng Holdings luôn rộng cửa chào đón những thành viên mới đồng chí hướng, đồng quan điểm cùng xây dựng thương hiệu chung là Phục Hưng Holdings.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết đảm bảo sự bình đẳng “*Tam quyền*” giữa mọi thành viên, bao gồm quyền được cống hiến, quyền hưởng thụ và quyền vinh danh. Mỗi thành viên Phục Hưng được hướng tới đúng sở trường, năng khiếu, để phát huy tối đa tài năng, trí tuệ của mình. Công ty thực hiện chính sách đãi ngộ gắn liền với kết quả công việc thực tế nhằm phát huy cao độ tính chủ động, sáng tạo của mỗi tập thể, cá nhân đồng thời thường xuyên sàng lọc các vị trí để bố trí, sắp xếp công việc đúng sở trường, năng lực, kinh nghiệm.

10. Chính sách c t c

Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ được xây dựng bởi HĐQT và trình ĐHĐCĐ tại các kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức hợp lý.

Tình hình chi trả cổ tức của Công ty những năm qua như sau:

N m	T l c t c	Hình th c c t c	Th i gian tr c t c
Năm 2015	10%	Tiền mặt	Tháng 12/2016
Năm 2016	14%	Tiền mặt	Tháng 7/2017
Năm 2017	12%	Cổ phiếu	Dự kiến Q3-Q4/2018

Nguồn: Phục Hưng Holdings

11. Tình hình ho t ng tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

❖ *Trích khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

Về việc trích khấu hao Bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư tăng trong 2017 nhưng Công ty không trích lập khấu hao và trích dự phòng trên BCTC tổng hợp kiểm toán năm 2017:

Nguyên nhân Công ty chưa trích khấu hao là do Công ty tăng BĐS đầu tư tại thời điểm 31/12/2017 là một phần sàn văn phòng tầng 5 (tháp A + tháp B) toà nhà CT2 (The Light), Tố Hữu, Nam Từ Liêm, Hà Nội vì vậy sẽ tiến hành trích khấu hao BĐS đầu tư từ năm 2018. Mặt khác, Công ty đầu tư khu sàn văn phòng này để cho các Chi nhánh và Công ty con thuê sử dụng làm trụ sở văn phòng mà không phải là tài sản đầu tư chờ tăng giá vì vậy nên Công ty không trích lập dự phòng (Theo quy định tại Điều 39 Thông tư 200/2014/TT-BTC).

❖ **Mức lương bình quân**

Thu nhập bình quân năm 2015 – 2017

Ch tiêu	N m 2015	N m 2016	N m 2017
Mức thu nhập bình quân (người/tháng)	8,8 triệu đồng	10,4 triệu đồng	10,9 triệu đồng

Nguồn: Phục Hưng Holdings

Mức thu nhập bình quân của người lao động trong công ty được đảm bảo tốt so với thu nhập bình quân của người lao động cùng ngành trên địa bàn thành phố Hà Nội và các khu vực lân cận.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Phục Hưng đã có công văn ngày 10/05/2018 về việc cam kết: Công ty không có khoản nợ phải trả quá hạn trên 1 năm và hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Giai đoạn 2011 – 2013, trong tình cảnh khó khăn chung của ngành xây dựng bất động sản, Công ty không có đủ dòng tiền để thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

BCTC h p nh t	N m 2016	N m 2017
Các khoản tiền phạt	5.572.651.204	1.677.745.549
Trong đó: Tiền phạt tại Công ty mẹ	3.006.626.355	
<i>Tại PH7 phạt chậm tiến độ hợp đồng kinh tế</i>		155.654.000
<i>Tại PH7 lãi chậm nộp thuế</i>	1.000.000.000	817.615.584
<i>Tại PH7 nộp theo quyết toán thuế</i>	33.811.486	51.113.864
<i>Tại PH7 lãi chậm nộp bảo hiểm</i>		10.970.847
<i>Tại PH3 nộp theo quyết toán thuế</i>		629.842.309
<i>Tại PH3 phạt vi phạm hợp đồng</i>	1.532.213.363	
<i>Tại PH8 nộp theo quyết toán thuế</i>		12.548.945

Đây là thời kỳ khó khăn của các Doanh nghiệp trong giai đoạn khó khăn chung của nền kinh tế mà đặc biệt là các doanh nghiệp thi công xây lắp do thị trường bất động sản trong nước trầm lắng. Việc thu hồi các công nợ bị chậm trễ do đó dòng tiền hoạt động của Công ty không đảm bảo để thanh toán đầy đủ khoản thuế. Công ty đã làm việc với cơ quan thuế và có kế hoạch nộp các khoản phạt chậm nộp tồn đọng và chủ động ghi nhận theo các thông báo của Cơ quan thuế. Để đảm bảo việc thanh toán theo kế hoạch, Công ty đã phát hành thư bảo lãnh thanh toán của ngân hàng để làm đảm bảo thanh toán cho khoản lãi chậm nộp với Cơ quan thuế nêu trên và hoàn thành lộ trình thanh toán vào năm 2016. Công ty đã nộp toàn bộ các khoản tiền phạt chậm nộp và lãi phát sinh trong năm 2016.

Các khoản tiền phạt chậm nộp, lãi chậm nộp thuế và bảo hiểm tại các Công ty con đều được ghi nhận căn cứ vào thông báo và biên bản quyết toán thuế/ thanh tra thuế của cơ quan thuế.

Thu và các khoản phí n p Nhà n c

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thu , các kho n ph i n p Nhà n c	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Thuế Giá trị gia tăng	19.518	6.428	4.543
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.494	5.147	6.140

Thu , các kho n ph i n p Nhà n c	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Thuế Thu nhập cá nhân	1.021	527	342
Thuế đất	-	-	-
Các loại thuế khác	1.099	814	609
T NG C NG	24.131	12.915	11.634

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các Quỹ theo quy định áp dụng cho các công ty cổ phần và theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do ĐHCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT.

Trích l p Qu c a Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Các qu c a Công ty	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Quỹ đầu tư phát triển	11.320	12.616	13.194
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	203	417	2.303

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

❖ **Tổng dư nợ vay**

Tình hình dư nợ vay của Công ty tại ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và 30/06/2018

Đơn vị tính: Triệu đồng

D n vay	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Vay và n thuê tài chính ng n h n	466.718	669.777	824.250
Vay ng n h n	459.455	648.910	796.645
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	394.193	608.869	682.232
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bim Sơn	38.769	13.557	7.983
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình	14.913	2.926	-

D n vay	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	5.489	5.559	457
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	–	4.638	86.404
Các khoản vay cá nhân	6.091	13.360	19.569
N dài h n n h n tr	7.263	20.867	27.604
Vay và n thuê tài chính dài h n	21.942	165.910	202.044
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	21.942	33.054	34.249
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội		16.294	16.660
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ		1.513	1.135
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		115.049	150.000
T ng	488.660	835.687	1.026.294

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

Các khoản vay trên là các khoản vay ngân hàng dùng để tài trợ vốn lưu động và đầu tư máy móc thiết bị. Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn cả gốc và lãi cho các khoản vay ngân hàng, không có nợ phải trả quá hạn.

Chi tiết các khoản vay tại 30/06/2018 theo Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét giữa niên độ năm 2018:

Đơn vị tính: Triệu đồng

H ng m c	H n m c vay (tr ng)	Th i h n c p h n m c	M c ích	Hình th c m b o
a) Vay ng n h n				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đông Đô				
HĐ số 01/2017/3903194/HĐTD	14.900	02 tháng với từng khoản vay	Bổ sung VLD, bảo lãnh, mở LC	Máy móc, phương tiện vận tải thuộc sở hữu của công ty/bên thứ ba

H ãng m c	H ãm c vay (tr ãng)	Th i h n c p h n m c	M c ích	H ãnh th c m b o
HĐ số 01/2017/2530767/HĐTD	110.000	06 tháng với từng khoản vay	Bổ sung VLD, bảo lãnh, mở LC	Số dư tài khoản tiền bằng VND và ngoại tệ tại NH và các TCTD khác, máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba
HĐ số 01/2017/36032/HĐTD	1.991.393	30/06/2018	Bổ sung VLD, bảo lãnh, mở LC	Máy móc, phương tiện vận tải thuộc sở hữu của công ty/bên thứ ba
HĐ số 01/2018/36032/HĐTD	2.437.000	10/05/2019	Bổ sung VLD, bảo lãnh, mở LC	Máy móc, phương tiện vận tải thuộc sở hữu của công ty/bên thứ ba
Ngân hàng TMCP u t và Phát tri n Vi t Nam - Chi nhánh B m S n				
HĐ số 01/2017/17771363/HĐTD	60.000	31/08/2018	Bổ sung VLD	Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty và bên thứ ba
Ngân hàng TMCP Quân i - Chi nhánh i n Biên Ph				
HĐ số 15851.17.051.642224.TD	70.000	31/07/2018	Bổ sung VLD phục vụ hoạt động thi công xây lắp	Tiền ký quỹ tại MB, hợp đồng tiền gửi, BĐS và động sản
Ngân hàng TMCP Vi t Nam Th nh V ãng				
HĐ số 02.4112511/2017/HĐHMTD /VPB-MYXUAN	200.000	12 tháng với từng khoản vay	Tài trợ chi phí dự án Florence	Toàn bộ số cổ phần thuộc quyền sở hữu của Công ty.
HĐ số 20171005/HĐTD/VPB- PHUCHUNGHOLDINGS	400.000		Bổ sung VLD, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh	Toàn bộ tài sản, quyền sở hữu và lợi ích phát sinh từ việc bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ để thực hiện gói thầu. Giá trị 634,6 tỷ
b) Vay dài h ãn				

H ãng m c	H ãm c vay (tr ãng)	Th ã h ãn c p h ãn m c	M c ích	H ãnh th c m b o
Ngân hàng TMCP u t và Phát tri ãn Vi t Nam – Chi nhãnh ãng ô				
HĐ số 01.3903191.2016/HĐTD	7.636	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Thanh toán chi phí đầu tư hoàn thiện, thiết k ã nội thất sãn vãn phòng tầng 01, tháp A tòa CT2	Toàn bộ tài sãn h ãnh thành sau đầu tư của dự ãn
HĐ số 01/2015/36032/HĐTD	3.500	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay trị giá 225.848 USD
HĐ số 02/2015/36032/HĐTD	2.400	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay trị giá 125.460 USD
HĐ số 01/2016/36032/HĐTD	11.200	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay trị giá 712.029,18 USD
HĐ số 02/2016/36032/HĐTD	1.749	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay trị giá 2,7 tỷ đồng
HĐ số 05/2016/36032/HĐTD	1.100	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay trị giá 1,6 tỷ đồng
HĐ số 06/2016/36032/HĐTD	2.109	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay
HĐ số 07/2016/36032/HĐTD	740	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay
HĐ số 08/2016/36032/HĐTD	1.500	60 tháng kể từ ngày rút khoãn v ãn đầu tiên	Đầu tư mua sãm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sãn h ãnh thành từ v ãn vay

H ãng m c	H ãm c vay (tr ãng)	Th i h n c p h n m c	M c ích	H ãnh th c m b o
HĐ số 09/2016/36032/HĐTD	5.800	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 10/2016/36032/HĐTD	2.766	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 11/2016/36032/HĐTD	2.530	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 01/2017/36032/HĐTD	2.530	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 02/2017/36032/HĐTD	6.762	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công xây lắp	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 03/2017/36032/HĐTD	1.748	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua ván khuôn nhôm xuất xứ Hàn Quốc mới 100%	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 04/2017/36032/HĐTD	5.680	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua ván khuôn nhôm xuất xứ Hàn Quốc mới 100%	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 05/2017/36032/HĐTD	1.426	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua ván khuôn nhôm xuất xứ Hàn Quốc mới 100%	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 06/2017/36032/HĐTD	1.971	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua hệ giáo Ring Hàn Quốc khung giáo hoàn thiện	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 07/2017/36032/HĐTD	1.752	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua hệ giáo Ring Anh Vũ	Tài sản hình thành từ vốn vay

H ãng m c	H ãm c vay (tr ãng)	Th i h n c p h n m c	M c ích	H ãnh th c m b o
HĐ số 09/2017/36032/HĐTD	2.883	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua ván khuôn nhôm	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 02/2018/36032/HĐTD	6.816	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua 2 bộ cầu tháp SUN	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số 05/2018/36032/HĐTD	3.176	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Đầu tư mua ván khuôn nhôm	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TNHH MTV Public Vi t Nam-chi nhánh Hà N i				
HĐ số HAN/000083/17	1.526	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Tài trợ việc mua ô tô nhãn hiệu Ford Explorer Limnited	Xe ô tô hình thành từ vốn vay
HĐ số HAN/000159/17 và HĐ số HAN/000160/17	730	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Tài trợ việc mua ô tô nhãn hiệu Ford Everest 4X2 2.2 At Trend	Xe ô tô hình thành từ vốn vay
HĐ số HAN/00129/17	709	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Tài trợ việc mua ô tô nhãn hiệu Ford Everest 2.2 Trend	Xe ô tô hình thành từ vốn vay
HĐ số HAN/000124/17	44.700	36 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Tài trợ mua 68 căn hộ tại Gamuda Gardens	Tài sản hình thành từ vốn vay
HĐ số HAN/000015/17	980	48 tháng	Mua ô tô HUYNDAI	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Quân i-Chi nhánh i n Biên Ph				
HĐ số 8397.17.051.642224/TD	1.891	60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên	Vay đầu tư 2 vận thăng lồng đôi của hãng Zoomlion	Tài sản hình thành từ vốn vay

H ãng m c	H ãm c vay (tr ãng)	Th i h n c p h n m c	M c ích	H ãnh th c m b o
Ngân hàng TMCP Vi t Nam Th nh V ãng				
HĐ số 01.4112511/2017/HĐCV/ VPB-MYXUAN	150.000	36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân	Tài trợ chi phí thực hiện dự án: Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng số 28 lô X3, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Toàn bộ số cổ phần thuộc sở hữu của PHC

Nguồn: Phục Hưng Holdings

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

Công nợ phải thu

Đơn vị: triệu đồng

Kho ãn ph i thu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Phải thu của khách hàng	178.548	376.840	489.867
Trả trước cho người bán	16.581	16.184	71.186
Phải thu về cho vay ngắn hạn	600	-	-
Các khoản phải thu khác	36.858	56.756	68.525
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	(12.273)	(15.186)	(15.463)
Tài sản thiếu chờ xử lý	21	21	21
Phải thu dài hạn khác	-	17.198	8.600
T ãng	220.335	451.813	622.736

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và

BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

Đối với công nợ phải thu ngoại trừ khoản mục phải thu của khách hàng, các khoản phải thu khác của Công ty không có biến động nhiều. Từ năm 2015 đến năm 2018 là giai đoạn mà Phục Hưng tăng trưởng về số lượng và giá trị công trình thi công dẫn đến doanh thu tăng trưởng mạnh mẽ. Từ năm 2014 trở về trước doanh thu của Phục Hưng dao động xung quanh 500 tỷ, bắt đầu từ năm 2015 doanh thu đạt 1.220 tỷ, năm 2016

doanh thu là 1.469 tỷ, năm 2017 là 2.111 tỷ và 06 tháng đầu năm 2018 đạt 1.310 tỷ, dự kiến năm 2018 đạt 3.000 tỷ doanh thu. Số lượng các Hợp đồng thi công xây lắp ký mới với giá trị lớn bắt đầu từ năm 2015, thông thường các công trình có thời gian thi công từ 02 năm đến 03 năm, sau đó là thời gian hoàn thành Hồ sơ quyết toán và chờ phê duyệt quyết toán công trình. Năm 2017 và 06 tháng đầu năm 2018 là thời điểm kết thúc các công trình thi công của nhịp tăng trưởng mới (giai đoạn 2015 – 2020), thêm vào đó các Hợp đồng ký mới trong năm 2016 và 2017 tiếp tục gia tăng. Ngoài ra, với các công trình đã hoàn tất thanh quyết toán đều phải giữ lại một phần giá trị hợp đồng để đảm bảo cho việc bảo hành công trình từ 3% - 5% giá trị trong thời gian 01 năm đến 02 năm. Đây là lý do tất yếu dẫn đến các chỉ tiêu phải thu tăng cao trong năm 2017 và 06 tháng đầu năm 2018. Ngoại trừ các khoản phải thu khó đòi phải trích lập dự phòng thì chủ yếu là các khoản phải thu khách hàng từ các công trình xây lắp mới, đối với các khách hàng uy tín nên công ty đánh giá khả năng thu hồi công nợ là rất tốt.

Công ty luôn theo sát các khoản phải thu để đảm bảo thu hồi công nợ theo đúng thời hạn, các khoản phải thu quá hạn được trích lập đầy đủ theo đúng các quy định. Tuy nhiên, đối với khách hàng có số dư phải thu lớn “CTCP Đầu tư Xây lắp dầu khí IMICO” và “Tập đoàn Viễn thông Quân đội” công ty không trích lập dự phòng do:

- **CTCP Đầu tư Xây lắp dầu khí IMICO:** Hợp đồng 62/2014/HĐKT-Mitec/IMICO-PhucHung ngày 17/11/2014 quy định: Thanh toán đến 97% sau khi có hồ sơ quyết toán, giữ lại 3% bảo hành trong 24 tháng. Công trình đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ quyết toán, đã thống nhất toàn bộ khối lượng thực hiện (bao gồm cả sản lượng phát sinh) và đang thương thảo đơn giá cho phần khối lượng phát sinh. Trong thời gian chờ chốt hồ sơ quyết toán, IMICO có thanh toán cho Phục Hưng 800 triệu trong quý 1 năm 2018.
- **Tập đoàn viễn thông quân đội:** Hợp đồng 68/2015/HĐMB/Viettel-Hancic ngày 11/02/2015 và HĐ số 15/2013/HĐMB/Viettel-Hancic: Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Phục Hưng (công ty con) đã bán sàn văn phòng (bao gồm: 1 phần tầng 1 + tầng 2,3,4 của tòa nhà CT2 (The Light)) cho Tập đoàn viễn thông quân đội Viettel. Theo điều khoản hợp đồng, Tập đoàn viễn thông quân đội Viettel sẽ thanh toán hết cho bên Bán ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đến thời điểm hiện tại, việc cấp Giấy chứng nhận đang được Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Phục Hưng khẩn trương tiến hành để có thể nhanh chóng thu hồi công nợ.

Đơn vị: Triệu đồng

N i dung	Giá bán	Giá tr ã thu h i	Giá tr còn n	T l ã thu h i
1 phần sàn tầng 1 + tầng 2	88.930	87.151,4	1.778,6	98%
Sàn tầng 3,4	117.993	112.093,35	5899,65	95%
T ng c ng	206.923	199.274,75	7.648,25	

Nguồn: Phục Hưng Holdings

Các khoản phải thu quá hạn được Phục Hưng trích lập dự phòng theo quy định. Nguyên nhân chính dẫn đến phải thu khó đòi do: Chủ đầu tư khó khăn về tài chính hoặc đang làm thủ tục chuyển nhượng Dự án; Khách hàng ngừng hoạt động hoặc mất khả năng thanh toán Công ty đã có đủ hồ sơ cần thiết để trích dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ khó đòi trên. Tuy nhiên, theo quy định hiện hành tại Thông tư 228/2009/TT-BTC quy định về xử lý các khoản nợ không có khả năng thu hồi thì điều kiện cần là phải có Quyết định của Toà án tuyên bố phá sản doanh nghiệp hoặc xác nhận của cơ quan quyết định thành lập doanh nghiệp về việc doanh nghiệp, tổ chức đã ngừng hoạt động. Hiện nay Công ty chưa có được các xác nhận cần thiết theo quy định nên chưa thể xử lý các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Công nợ phải trả

Đơn vị: Triệu đồng

Kho n ph i tr	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Phải trả cho người bán	132.826	318.153	294.411
Người mua trả tiền trước	49.910	10.899	132.461
Thuế, các khoản phải nộp Nhà nước	24.132	12.915	11.634
Phải trả người lao động	27.273	18.871	9.017
Chi phí phải trả	4.367	10.910	4.214
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	240
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.933	40.659	70.409
Dự phòng phải trả ngắn hạn	3.740	3.327	2.401
T ng	276.180	415.735	524.787

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

Công ty luôn đảm bảo tốt khả năng chi trả các công nợ đối với Nhà nước, cán bộ công nhân viên cũng như các đối tác, nhà cung cấp. Việc tuân thủ thanh toán đúng hạn là một trong những yếu tố tạo nên thương hiệu Phục Hưng.

Phải trả người bán ngắn hạn tăng 185 tỷ so với năm 2016 là do năm 2017 sản lượng xây lắp tăng mạnh dẫn đến chi phí nhập vật tư tăng cao, giá trị vật tư chính (thép, bê tông, ...) nhập cuối năm 2017 và nửa đầu năm 2018 do vậy số dư tại thời điểm 31/12/2017 tăng cao so với cùng kỳ năm 2016. Người mua trả tiền trước ngoài việc khách hàng xây lắp tăng còn tăng mạnh do người mua dự án “*Tổ hợp Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại số 28, lô X3, đường Trần Hữu Dực, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội*” bắt đầu trả trước tiền mua căn hộ khiến khoản mục Người mua trả tiền trước của PHC tăng cao trong 6 tháng đầu năm 2018.

Dự phòng phải trả ngắn hạn chủ yếu bao gồm chi phí trích trước bảo hành công trình do Phục Hưng thi công.

❖ **Lợi thế thương mại**

Về khoản “Lợi thế thương mại” (thuyết minh V.14) trên BCTC hợp nhất kiểm toán 2017, Công ty bổ sung thuyết minh chi tiết như sau: Đây là khoản lợi thế thương mại phát sinh trong quá trình mua vốn **Công ty CP Nhà M Xuân Hà N i** từ cổ đông cá nhân là bà Phạm Thuý Nga. Cụ thể:

Số lượng cổ phần	1.800.000 cp
Giá gốc của số cổ phần (Mệnh giá)	18.000.000.000 đ
Giá mua của PHC (Chi phí thực tế)	37.999.800.000 đ
Lợi thế thương mại phát sinh	19.999.800.000 đ
Thời gian phân bổ Lợi thế thương mại	10 năm
Giá trị phân bổ 1 năm	1.999.980.000 đ
Phân bổ Chi phí Lợi thế thương mại từ khi phát sinh đến 30/6/2018	1.999.980.000 đ
Giá trị Lợi thế thương mại còn lại tại ngày 30/6/2018	17.999.820.000 đ

CTCP Nhà M Xuân Hà N i là chủ đầu tư *Dự án đầu tư Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng* (Dự án Florence) tại địa điểm X3, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001107 ngày 16/08/2012

của UBND thành phố Hà Nội và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2209/QĐ-UBND ngày 12/04/2016 của UBND thành phố Hà Nội.

Hội đồng Quản trị Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings thống nhất về chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội và giao Ban điều hành lập chi tiết dòng tiền, hiệu quả của Dự án trình Hội đồng quản trị phê duyệt, cũng như xét đến lợi thế của Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings khi đồng thời là Công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án và là Tổng thầu thi công có thể có được sự chủ động trong kinh doanh và tối ưu hóa lợi nhuận của dự án Florence (như đã trình bày tại *Mục 14.3 Phần IV Bản cáo bạch*). Trên cơ sở phương án lập, sau nhiều phiên đàm phán với đối tác đã thỏa thuận thống nhất và được Hội đồng quản trị phê duyệt với giá mua không vượt quá 21.500 đồng/cổ phần.

Việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội đã được HĐQT và Ban Tổng Giám đốc báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	6 tháng 2018
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,11	1,30	1,29
Hệ số thanh toán nhanh	0,50	0,51	0,56
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	79%	78%	81,19%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	368%	352%	431,7%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	3,55	2,99	1,32
Vòng quay tổng tài sản	1,71	1,64	0,74
Số ngày khoản phải thu	44 ngày	48 ngày	59 ngày
Số ngày khoản phải trả	36 ngày	42 ngày	46 ngày
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	7,3%	6,8%	7,71%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	1,8%	2,1%	2,9%

<i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	1,2%	1,5%	2,4%
<i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)</i>	8,0%	11,7%	9,5%
<i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)</i>	2,1%	2,5%	2,1%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và
BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

❖ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**

Công ty đảm bảo chỉ số thanh toán ngắn hạn năm 2016 là 1,11 và được nâng lên 1,30 năm 2017 đảm bảo an toàn về khả năng thanh toán các khoản nợ và vay đến hạn. Hệ số thanh toán nhanh của PHC đang ngày được cải thiện, năm 2017 là 0,51 lần đến 30/06/2018 đã tăng lên 0,56 lần.

❖ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

Do đặc thù của ngành xây lắp và cũng trong giai đoạn 2015-2017, Công ty tích cực mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh nên tốc độ tài sản tăng nhanh hơn tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu, do đó tỷ lệ sử dụng đòn bẩy duy trì ở mức cao: *hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu* duy trì trên 350%, cơ cấu *Nợ/Tổng tài sản* gần 80%. Trong thời gian tới, công ty sẽ giảm các tỷ lệ này xuống bằng cách giữ lại lợi nhuận và phát hành cổ phiếu huy động vốn để tăng quy mô vốn chủ sở hữu tương xứng.

❖ **Chỉ tiêu về khả năng hoạt động**

Do trong năm 2017, Công ty thực hiện đầu tư dự án Florence X3 Mỹ Đình cũng như mở rộng mảng xây lắp nên hàng tồn kho tăng nhanh chóng từ 438 tỷ lên 850 tỷ và tổng tài sản cũng tăng mạnh từ 972 tỷ lên 1.607 tỷ nên dù doanh thu và giá vốn tăng mạnh, các chỉ số về *Vòng quay hàng tồn kho* và *Vòng quay tổng tài sản* năm 2017 đều giảm so với năm 2016. Tương tự, tốc độ tăng của các khoản phải thu, phải trả cũng tăng nhanh dẫn đến *Số ngày khoản phải thu*, *Số ngày khoản phải trả* của năm 2017 đều tăng so với năm 2016. Trong năm 2018, do mới trải qua 6 tháng đầu năm 2018 (lượng hàng tồn kho chuyển từ năm tài chính trước nhiều, doanh thu chưa lớn) nên vòng quay hàng tồn kho và tổng tài sản chỉ ở mức 1,32 và 0,74 lần. Số ngày khoản phải thu, phải trả trong 06 tháng đầu năm 2018 đều tăng so với năm 2017.

❖ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Năm 2017, chỉ số *Biên lợi nhuận gộp* giảm nhẹ từ 7,3% xuống 6,8% nhưng đến cuối quý 2 năm 2018 chỉ số này đã phục hồi trở về mức 7,7%. Mặc dù chỉ số *Biên lợi nhuận gộp* giảm nhẹ trong năm 2017 nhưng nhờ tiết giảm tốc độ tăng của chi phí quản lý doanh nghiệp nên *Biên lợi nhuận hoạt động kinh doanh* của PHC tăng từ 1,8% lên 2,1% trong năm 2017 và

lên đến 2,9% trong 6 tháng đầu năm 2018. Dù con số này chưa đạt được như kỳ vọng nhưng cho thấy khả năng sinh lời của PHC đang được cải thiện. Kết quả, năm 2017 đạt lợi nhuận sau thuế tăng 76% và ROE cải thiện rõ rệt từ mức 8,0% lên 11,7% và chỉ trong 6 tháng đầu năm 2018, ROE đã đạt 9,5%.

12. H i ng qu n tr , Ban T ng giám c, Ban ki m soát, K toán tr ng

12.1. Cơ cấu và thành phần Hội đồng quản trị

a. Danh sách Hội đồng quản trị

Stt	Tên	Ch c v
1.	Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT
2.	Trần Huy Tường	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3.	Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4.	Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
5.	Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT

b. Sơ yếu lý lịch các thành viên

❖ Ông Cao Tùng Lâm - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên : Cao Tùng Lâm
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 09/04/1971
 CMND/ Hộ chiếu : 037071001391
 Ngày cấp : 07/05/2018
 Nơi cấp : Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
 Quốc tịch : Việt Nam
 Địa chỉ : P2516 Tháp B, Tòa nhà CT2 The Light, Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội
 Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh/MBA Quốc tế - Giggs University American
 Kỹ sư Xây dựng - Đại học Xây dựng Hà Nội
 Quá trình công tác :

Th i gian	Ch c v - n v công tác
Từ tháng 9/1994 đến tháng 4/1996	Kỹ sư Xây dựng-Xí nghiệp Xây dựng 905-Công

	ty Xây dựng số 9-Bộ xây dựng
Từ tháng 4/1996 đến tháng 3/2000	Kỹ sư Xây dựng - Đội Xây dựng số 9 - Công ty Xây dựng số 9 - Bộ Xây dựng
Từ tháng 4/2000 đến tháng 5/2001	Cán bộ kỹ thuật-Công trình cải tạo mở rộng nâng cao năng suất Nhà máy xi măng Hà Tiên 1 - Công ty Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Huế - Tổng Công ty XNK Xây dựng Việt Nam
Từ tháng 06/2001 đến tháng 6/2002	Chủ nhiệm công trình Nhà xuất bản Bản đồ kiêm phụ trách công tác kỹ thuật, kế hoạch, quản lý và đấu thầu tại VP Chi nhánh Hà Nội - Công ty Xây dựng số 10 - Tổng Công ty XNK Xây dựng Việt Nam
Từ tháng 7/2002 đến tháng 12/2002	Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng & XNK Phục Hưng
Từ tháng 01/2003 đến tháng 3/2008	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng & XNK Phục Hưng
Từ tháng 4/2008 đến tháng 4/2011	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng & XNK Phục Hưng
Từ tháng 5/2011 đến tháng 12/2014	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc CTCP Xây dựng Phục Hưng Holdings
Từ tháng 01/2015 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Xây dựng Phục Hưng Holdings
Chức vụ tại công ty	: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Chức vụ tại tổ chức khác	: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 2.793.645 cổ phần, tỷ lệ 13,37% vốn điều lệ
- Sở hữu cá nhân	: 2.793.645 cổ phần, tỷ lệ 13,37% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Sở hữu của người có liên quan	:

H và tên	M i quan h	S c ph n	T l
Bùi Thị Vân Anh	Vợ	760.180	3,64%

Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
Những khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

❖ **Trần Huy Tường - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Họ và tên : Trần Huy Tường
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 10/03/1976
 CMND/ Hộ chiếu : 036076003564
 Ngày cấp : 18/01/2017
 Nơi cấp : Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
 Quốc tịch : Việt Nam
 Địa chỉ thường trú : P2518 Tháp B, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, P. Trung Văn, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội
 Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
 Quá trình công tác :

Th i gian	Ch c v - n v công tác
Từ tháng 7/1999 đến tháng 11/2002	Cán bộ kỹ thuật – Xí nghiệp XDCT 36 – Tổng công ty Thành An
Từ tháng 02/2003 đến tháng 10/2003	Cán bộ - Công ty CP đầu tư và xây dựng Đô Thị
Từ tháng 11/2003 đến tháng 10/2004	Phó Giám đốc – Công ty CP đầu tư và xây dựng Đô Thị
Từ tháng 11/2004 đến tháng 11/2005	Phó Tổng Giám đốc – Công ty thương mại và du lịch Nam Cường
Từ tháng 12/2005 đến 01/2007	Cán bộ Đội xây dựng số 7 : Công ty CP ĐTXD và XNK Phục Hưng
Từ tháng 12/2007 đến tháng 4/2008	Đội trưởng Đội xây dựng số 4 – Công ty CP ĐTXD & XNK Phục Hưng
Từ tháng 5/2008 đến tháng 3/2009	Cán bộ phòng Đầu tư thương mại Công ty CP ĐTXD & XNK Phục Hưng
Từ tháng 4/2009 đến tháng 10/2011	Trưởng Ban đầu tư – Công ty CP XD Phục Hưng Holdings
Từ tháng 10/2011 đến tháng 4/2012	Trưởng phòng Đầu tư & kinh doanh Bất động sản- Công ty CP XD Phục Hưng Holdings
Từ tháng 4/2012 đến tháng 1/2015	Giám đốc – Công ty CP Thương mại Phục Hưng
Từ tháng 1/2015 đến nay	Tổng Giám đốc – Công ty CP XD Phục Hưng Holdings
Chức vụ tại công ty	: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ tại tổ chức khác	: Chủ tịch Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Phục Hưng;

Thành viên HĐQT Công ty CP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội.

Tổng số cổ phần nắm giữ : 1.139.125 cổ phần, tỷ lệ 5,45% vốn điều lệ
 - Sở hữu cá nhân : 1.139.125 cổ phần, tỷ lệ 5,45% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
 Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
 Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

❖ **Nguyễn Đức Thắng – Thành viên HĐQT**

Họ và tên : Nguyễn Đức Thắng
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 01/12/1969
 CMND/ Hộ chiếu : 038069002338
 Ngày cấp : 18/01/2017
 Nơi cấp : Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
 Quốc tịch : Việt Nam
 Địa chỉ thường trú : P714, CT5, ĐN3, Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
 Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng - Đại học Xây dựng Hà Nội
 Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ - nội dung công tác
Từ tháng 12/1989 đến tháng 8/1992	Sinh viên khoa máy - trường Cao đẳng Giao thông vận tải I
Từ tháng 9/1992 đến tháng 9/1997	Sinh viên khoa xây dựng dân dụng và công nghiệp – trường Đại học Xây dựng Hà Nội
Từ tháng 6/1998 đến tháng 2/2003	Ban kinh doanh dịch vụ xây dựng – Công ty xây dựng và phát triển nông thôn 6
Từ tháng 2/2003 đến tháng 2/2004	Cán bộ phòng kỹ thuật, đấu thầu & QLDA Công ty CP Đầu tư Xây dựng và XNK Phục Hưng
Từ tháng 02/2004 đến tháng 10/2006	Đội trưởng Đội xây dựng số 9 - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và XNK Phục Hưng

Từ tháng 10/2006 đến tháng 3/2008	Phó Giám đốc - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và XNK Phục Hưng
Từ tháng 3/2008 đến tháng 10/2016	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings
Từ tháng 11/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings
Chức vụ tại công ty	: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ tại tổ chức khác	: - Chủ tịch HĐQT Công ty Xây dựng Phục Hưng 3; - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7; - Chủ tịch Công ty Cổ phần Kycons
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 1.053.992 cổ phần, chiếm 5,04% vốn điều lệ
- Sở hữu cá nhân	: 1.053.992 cổ phần, chiếm 5,04% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Sở hữu của người có liên quan	:

H và tên	M i quan h	S c ph n	T l
Nguyễn Hoàng Yến	Vợ	81.342	0,39%
Nguyễn Duy Hòa	Anh trai	2.420	0,01%

Chứng khoán nắm giữ tại tổ chức khác	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	: Không có

❖ Đỗ Nguyên An – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Đỗ Nguyên An
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 26/09/1977
CMND/ Hộ chiếu	: 013457356
Ngày cấp	: 27/07/2011
Nơi cấp	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: P 2416, Tòa nhà CT2 The Light, Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
 Quá trình công tác :

Th i gian	Ch c v - n v công tác
Từ tháng 9/1999 đến tháng 5/2000	Kỹ sư hiện trường – Công ty Xây dựng số 6
Từ tháng 5/2000 đến tháng 6/2001	Chuyên viên phòng tiếp thị Đấu thầu – Công ty Xây lắp điện 1
Từ tháng 6/2001 đến tháng 6/2004	Kỹ sư hiện trường – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội
Từ tháng 6/2004 đến tháng 3/2005	Trưởng nhóm kỹ sư hiện trường – Công ty Kumagai
Từ tháng 3/2005 đến tháng 8/2007	Phó trưởng phòng Đấu thầu và Quản lý Dự án – Công ty CP ĐTXD và XNK Phục Hưng – Constrexim
Từ tháng 8/2007 đến tháng 8/2008	Trưởng phòng Đấu thầu và Quản lý Dự án – Công ty CP ĐTXD và XNK Phục Hưng – Constrexim
Từ tháng 8/2008 đến tháng 12/2014	Phó Giám đốc – Công ty CP đầu tư xây dựng Phục Hưng số 3
Từ tháng 12/2014 đến tháng 6/2015	Giám đốc – Công ty CP Thương mại Phục Hưng
Từ tháng 6/2015 đến nay	Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP XD Phục Hưng Holdings

Chức vụ tại công ty : Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
 Chức vụ tại tổ chức khác : Không có
 Tổng số cổ phần nắm giữ : 903.060 cổ phần, chiếm 4,32% vốn điều lệ
 - Sở hữu cá nhân : 903.060 cổ phần, chiếm 4,32% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần
 Sở hữu của người có liên quan :

H và tên	M i quan h	S c ph n	T l
Nguyễn Thị Thanh	Vợ	7.419	0,04%

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

❖ **Nguyễn Công Khanh – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên : Nguyễn Công Khanh

Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 10/12/1966
 CMND/ Hộ chiếu : 012957614
 Ngày cấp : 19/03/2010
 Nơi cấp : Hà Nội
 Quốc tịch : Việt Nam
 Địa chỉ thường trú : Số 107, Tổ 17B, TT Cảng Hà Nội, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
 Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế Xây dựng - Đại học Xây dựng Hà Nội
 Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ - nội dung công tác
Từ năm 1998 – 1999	Cán bộ kỹ thuật – Công ty xây dựng và PT Hạ Tầng – Tổng Công ty XD NN & PTNT
Từ năm 2000 – 2005	Đội trưởng đội xây dựng – Công ty xây dựng và PT Hạ Tầng – Tổng Công ty XD NN & PTNT
Từ năm 2005 – 2008	Giám đốc Công ty CP xây dựng số 1 – Indevco
Từ tháng 7/2008 – Nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP TKB Việt Nam
Từ tháng 11/2011 – Nay	Trưởng ban điều hành Ban Đông Bắc – Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings
Từ tháng 4/2016 – Nay	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings
Chức vụ tại công ty	: Thành viên Hội đồng Quản trị
Chức vụ tại tổ chức khác	:: Không có Công ty CP TKB Việt nam
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 752.000 cổ phần, tỷ lệ 3,60%
- Sở hữu cá nhân	: 752.000 cổ phần, tỷ lệ 3,60%
- Đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Sở hữu của người có liên quan	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	: Không có

12.2. Cơ cấu và thành phần Ban Tổng Giám đốc

a. Danh sách Ban Tổng giám đốc

Stt	Tên	Chức vụ
1.	Trần Huy Tường	Tổng Giám đốc
2.	Nguyễn Đức Thắng	Phó Tổng Giám đốc
3.	Đỗ Nguyên An	Phó Tổng Giám đốc
4.	Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
5.	Nguyễn Đức Chính	Phó Tổng Giám đốc

b. Sơ yếu lý lịch các thành viên

❖ **Trần Huy Tường – Tổng giám đốc**

(Xem phần Hội đồng quản trị)

❖ **Nguyễn Đức Thắng – Phó Tổng giám đốc**

(Xem phần Hội đồng quản trị)

❖ **Đỗ Nguyên An – Phó Tổng giám đốc**

(Xem phần Hội đồng quản trị)

❖ **Trần Thắng Lợi – Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên : Trần Thắng Lợi
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 31/03/1975
 CMND/ Hộ chiếu : 03607500132
 Ngày cấp : 05/09/2014
 Nơi cấp : Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
 Quốc tịch : Việt Nam
 Địa chỉ thường trú : Số 6/6 ngõ gốc đề, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
 Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng, Thạc sĩ quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ - nơi công tác
Từ 1998 đến 2001	Cán bộ kỹ thuật, kỹ sư trưởng dự án Hyundai Vinaship - Công ty Cổ phần Xây dựng số 19
Từ 2001 đến 2009	Công ty Cổ phần LICOGI12

	Từ 2001 - 2002: Nhân viên phòng kỹ thuật
	Từ 2003 - 2009: Đội trưởng đội xây dựng
Từ 2009 đến 2016	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí IMICO Từ năm 2009-2010: Trưởng phòng KTAT Từ năm 2011- 2014: Phó giám đốc công ty Từ năm 2014-4/2015: Giám đốc công ty.
Từ tháng 12/2016 đến nay	Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings

Chức vụ tại công ty	: Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ tại tổ chức khác	: Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 50.000 cổ phần, tỷ lệ 0,24%
- Đại diện sở hữu	: 50.000 cổ phần, tỷ lệ 0,24%
- Cá nhân sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Sở hữu của người có liên quan	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	: Không có

❖ **Nguyễn Đức Chính – Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên	: Nguyễn Đức Chính
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 13/10/1972
CMND/ Hộ chiếu	: 001072003032
Ngày cấp	: 12/01/2015
Nơi cấp	: Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: Số 8, ngách 1, ngõ 153 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Điện thoại	: (04) 66646518
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	:

Th i gian

Ch c v - n v công tác

Từ 01/1995 đến 10/2001	Công tác tại Công ty liên doanh xây dựng VIC; cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm công trình
Từ 11/2001 đến 12/2007	Công tác tại Tổng Công ty bảo hiểm Việt Nam; Chuyên viên thẩm định công trình xây dựng - Ban Xây dựng cơ bản
Từ 01/2008 đến 01/2009	Công tác tại Tập đoàn Bảo Việt; Chuyên viên Ban QLDA công trình xây dựng
Từ 02/2009 đến 5/2009	Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư Bảo Việt; Phụ trách Phòng Kế hoạch Đầu tư
Từ 06/2009 đến 10/2010	Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư Bảo Việt; Phó Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư.
Từ 11/2010 đến 9/2015	Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư Bảo Việt; Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư
Từ 10/2015 đến 01/2018	Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư Bảo Việt; Trưởng phòng Quản lý dự án
Từ tháng 02/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings

Chức vụ tại công ty	: Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ tại tổ chức khác	: Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 29.797 cổ phần, tỷ lệ 0,14%
- Đại diện sở hữu	: 29.797 cổ phần, tỷ lệ 0,14%
- Cá nhân sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Sở hữu của người có liên quan	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	: Không có

12.3. Cơ cấu và thành phần Ban kiểm soát

a. Danh sách Ban kiểm soát

Stt	Tên	Chức vụ
1.	Nguyễn Thị Lan	Trưởng Ban kiểm soát
2.	Nguyễn Như Phi	Thành viên Ban kiểm soát

Stt	Tên	Chức vụ
3.	Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên Ban kiểm soát

b. Sơ yếu lý lịch các thành viên

❖ Nguyễn Thị Lan – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên	: Nguyễn Thị Lan
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 10/06/1970
CMND/ Hộ chiếu	: 038170001899
Ngày cấp	: 18/01/2017
Nơi cấp	: Cục CS ĐKQL & DLQG về dân cư
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: BT17, Vimeco II, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại	: (04) 66646518
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kế toán
Quá trình công tác	:

Thời gian	Chức vụ - nơi công tác
Từ năm 1987 đến năm 1992	Sinh viên Trường Đại học Thương Nghiệp - Hà Nội
Từ năm 1993 đến năm 1994	Nhân viên Kế toán Công ty Giày vải Thượng Đình
Từ năm 1995 đến năm 1998	Phụ trách Kế toán Đội XD số 9 - Công ty XD số 9 - Vinaconex
Từ năm 1999 đến năm 2001	Phụ trách Kế toán Đội XD số 9 - Công ty XD số 10 – Vinaconex
Từ năm 2002 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát - Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings
Chức vụ tại công ty	: Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ tại tổ chức khác	: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Xây dựng Phục Hưng 3 Trưởng Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7, Trưởng Ban kiểm soát CTCP Xây dựng Phục Hưng số 8
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 138.805 cổ phần, tỷ lệ 0,66%
- Sở hữu cá nhân	: 138.805 cổ phần, tỷ lệ 0,66%
- Đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Sở hữu của người có liên quan	:

Họ và tên	M i quan h	S c ph n	T l
Vũ Xuân Quyết	Chồng	226.475	1,08%

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

❖ Nguyễn Như Phi – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên : Nguyễn Như Phi
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 29/07/1980
 CMND/ Hộ chiếu : 031080004295
 Ngày cấp : 18/01/2017
 Nơi cấp : Cục CS ĐKQL & DLQG về dân cư
 Quốc tịch : Việt Nam
 Địa chỉ thường trú : Thửa đất 235 BĐ 16, Tổ 2 Phú La, Hà Đông, Hà Nội
 Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ xây dựng cầu đường
 Quá trình công tác :

Th i gian	Ch c v - n v công tác
2004-2007	Cán bộ kỹ thuật Công ty Việt Bắc Bộ Quốc Phòng
2007-2009	Trưởng phòng kỹ thuật Công ty CP XD và TM Anh Tuấn
2009-2011	Phụ trách thi công Công trình hạ tầng KT khu ĐTM Văn Khê-Hà Đông tại Công ty CP NM Sông Đà Thăng Long
2011-2013	Phó Tổng giám đốc Công ty CP ĐT-XL Dầu Khí VIP Việt Nam tại Nghệ An
2014-2016	Trợ lý Giám đốc- Công ty CP ĐT XL dầu khí IMICO
2016-5/2017	Phó phòng Quản lý hợp đồng- Công ty CPXD Phục Hưng Holdings
5/2017-T4/2018	Trưởng Tiểu Ban Kiểm toán nội bộ - Công ty CPXD Phục Hưng Holdings
4/2018 – Nay	Thành viên ban kiểm soát kiêm Trưởng Tiểu Ban kiểm toán nội bộ- Công ty CPXD Phục Hưng Holdings

Chức vụ tại công ty	Thành viên ban kiểm soát kiêm Trưởng Tiểu Ban kiểm toán nội bộ
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ	5.000 cổ phần, tỷ lệ 0,025%
- Sở hữu cá nhân	5.000 cổ phần, tỷ lệ 0,025%
- Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có

❖ Phạm Thị Thanh Tuyền – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	: Phạm Thị Thanh Tuyền
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 16/10/1989
CMND/ Hộ chiếu	: 145342101
Ngày cấp	: 01/03/2005
Nơi cấp	: CA Hưng Yên
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: Việt Cường, Yên Mỹ, Hưng Yên
Điện thoại	: (04) 66646518
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kế toán-Kiểm toán
Quá trình công tác	:

Thời gian	Chức vụ - Nơi công tác
2011 - 2015	Kiểm toán viên – Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM
2016 – T4/2018	Nhân viên Ban Kiểm soát nội bộ - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings
4/2018 – nay	Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings

Chức vụ tại công ty	: Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ tại tổ chức khác	: Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 0 cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

12.4. Kế toán trưởng

❖ Ngô Thị Minh Nguyệt – Kế toán trưởng

Họ và tên : Ngô Thị Minh Nguyệt
 Giới tính : Nữ
 Ngày tháng năm sinh : 18/07/1973
 CMND/ Hộ chiếu : 013324229
 Ngày cấp : 17/06/2010
 Nơi cấp : Hà Nội
 Quốc tịch : Việt Nam
 Địa chỉ thường trú : Phòng 503 A1, Tập thể Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội
 Điện thoại : (04) 66646518
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế quốc dân
 Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ - đơn vị công tác
Từ 1997 đến 2005	Cán bộ kế toán tại Công ty cổ phần Việt Thương
Từ tháng 5/2006 đến tháng 9/2008	Cán bộ kế toán tại Công ty CP ĐTXD & XNK Phục Hưng
Từ tháng 10/2008 đến tháng 10/2010	Phó trưởng phòng Tài chính kế toán tại Công ty CP ĐTXD & XNK Phục Hưng
Từ tháng 11/2010 đến tháng 12/2010	Trưởng phòng Tài chính kế toán tại Công ty CP XD Phục Hưng Holdings
Từ tháng 01/2011 đến nay	Kế toán trưởng Công ty CP XD Phục Hưng Holdings
Chức vụ tại công ty	: Kế toán trưởng
Chức vụ tại tổ chức khác	: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng số 8.
Tổng số cổ phần nắm giữ	: 50.090 cổ phần, tỷ lệ 0,24%
- Đại diện sở hữu	: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu	: 50.090 cổ phần, tỷ lệ 0,24%
Sở hữu của người có liên quan	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

13. Tài sản

Tài sản chính tại 30/06/2018

Đơn vị: đồng

TT	Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG
I	TSC hữu hình	124.034.609.912	86.591.257.435	69,81%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	52.980.260.533	50.262.672.119	94,87%
2	Máy móc, thiết bị	51.049.762.171	27.053.182.360	52,99%
3	Phương tiện vận tải	16.122.671.812	7.605.404.758	47,17%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.010.894.866	1.377.948.793	45,77%
5	Tài sản khác	871.020.530	292.049.405	33,53%
II	TSC vô hình	1.045.990.000	821.864.131	78,57%
1	Quyền sử dụng đất	420.000.000	420.000.000	100%
2	Phần mềm kế toán	625.990.000	401.864.131	64,20%

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét giữa niên độ 2018

(*) Khoản mục Nhà cửa vật kiến trúc của PHC tại **Tòa nhà CT2 The Light, Tố Hữu, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**, bao gồm:

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Sàn tầng 1 Tháp A toà nhà CT2	11.220.370.764	10.948.786.126
Sàn văn phòng tầng 5 Tháp A toà nhà CT2	2.293.276.364	2.353.520.157
Tầng hầm B1 toà nhà CT2	32.709.583.551	30.865.294.118
Bể bơi toà nhà CT2	6.757.029.854	6.095.071.718
Tổng	52.980.260.533	50.262.672.119

Nguồn: Phuchung Holdings

Tình hình sử dụng tài

TT	Di n g i i	Di n tích (m2)	M c ích s d ng	H s pháp lý	Th i h n
1	Phường Phước Hưng, Bà Rịa - Vũng Tàu	23.620	Khu thương mại, nhà ở	Giấy CN QSD đất, chấp thuận đầu tư DA cho Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	01/02/2028
2	Số 28, X3, đường Trần Hữu Dực, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.	8.907,4 m2 trong tổng số 9.976,1 m2	Thực hiện Dự án đầu tư Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng	Quyết định giao đất số 5125/QĐ-UBND ngày 31/07/2017 của UBND thành phố Hà Nội cho Công ty CP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Theo thời gian hoạt động của Doanh nghiệp

Nguồn: Phục Hưng Holdings

14. K ho ch s n xu t kinh doanh, l i nhu n và c t c trong n m ti p theo

Đơn vị: đồng

Ch tiêu	2018		2019		Công ty m	H p nh t
	Công ty m		H p nh t			
	Giá tr	T l so v i th c hi n n m 2017	Giá tr	T l so v i th c hi n n m 2017		
Doanh thu thuần	2.500 tỷ	151%	3.000 tỷ	142%	2.800 tỷ	3.600 tỷ
Lợi nhuận sau thuế	57,6 tỷ	202%	60 tỷ	189%	85 tỷ	98 tỷ
<i>Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	2,30%		2,0 %		3,04%	2,72%
Cổ tức	15%	125%			18%	

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Kế hoạch năm 2018 được xây dựng cẩn trọng và chi tiết dựa trên tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của PHC, trong đó năm 2017, PHC trúng 14 gói thầu với giá trị hợp đồng đã ký 4.730 tỷ đồng (nếu tính cả dự án ở Campuchia là 5.230 tỷ đồng), trong đó khoảng 2.100 tỷ đồng được triển khai cho năm 2018 từ các dự án lớn như: *CTI Gamuda Garden (1.300 tỷ); Block C, D & K dự án Kenton Node (1.300 tỷ); Chung cư*

Lideco Hạ Long (630 tỷ); Golden land Buiding (630 tỷ) ... Ngoài ra, dự kiến năm 2018 PHC cũng sẽ tiếp tục ký mới các hợp đồng xây lắp khoảng 3.000 tỷ đồng và thực hiện 360 tỷ đồng từ các hợp đồng mới này, mảng bất động sản dự kiến doanh thu là 40 tỷ từ dự án Khu thương mại dịch vụ nhà ở Hoàn Cầu - Phường Phước Hưng - Vũng Tàu.

Do vậy, đối với kế hoạch doanh thu công ty mẹ 2.500 và doanh thu hợp nhất 3.000 tỷ trong năm 2018 là hoàn toàn khả thi. Bên cạnh đó, với việc tập trung vào các hợp đồng *Tổng thầu thiết kế & thi công* có giá trị cao, PHC dự kiến biên lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ sẽ được nâng lên mức 2,3%, qua đó Lợi nhuận sau thuế dự kiến đạt 57,6 tỷ và dự kiến kết quả kinh doanh hợp nhất đạt doanh thu 3.000 tỷ và lợi nhuận 60 tỷ.

Một số hợp đồng xây lắp đã ký mới trong năm 2018 như:

Tên công trình	a i m	Ch u t	Giá tr (triệu đồng)
Dự án: Khu nhà ở cao tầng để kinh doanh Công trình: Hải Đăng Tower Gói thầu: Thi công hoàn thiện Số HD: 119/2018/HĐXD/HĐ-PH Ngày: 27/02/2018	Số 9 ngõ 29 Láng Hạ - Phường Thành Công - Quận Ba Đình - TP. Hà Nội	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hải Đăng	32.110
Dự án: Cải tạo tầng hầm, xây lắp khung sườn BTCT, xây tô dự án Vũng Tàu Gold Sea. Số HD: 90/HĐXL Ngày: 24/02/2018	Số 9 ngõ 29 Láng Hạ - Phường Thành Công - Quận Ba Đình - TP. Hà Nội	Công ty CP thương mại du lịch Vũng Tàu-Sài Gòn	130.954
Dự án: Chung cư lô H9CT1 – Khu đô thị Tây Hồ Tây Thư trao thầu ngày: 16/05/2018	Khu đô thị Tây Hồ Tây, Hà Nội	Công ty TNHH THT	189.000
Dự án: Xây dựng trụ sở UBND Q. Đống Đa Số HĐ: 30/2018/HĐ-XD Ngày: 20/4/2018	Hoàng Cầu, Quận Đống Đa, Hà Nội	BQLDA DTXD quận Đống Đa	107.210
Dự án: Xilô Xi măng Tân Thắng Số HĐ: 26/2018/HĐKT-EC-DD Ngày: 01/06/2018	Xã Tân Thắng, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An	Công ty CP Xi măng Tân Thắng	159.504
Dự án: Dự án Dịch vụ phòng và căn hộ cao tầng Pandora Số HĐ: 01/2018/HĐXD-PHC-VMC Ngày: 29/06/2018	Triều Khúc, Thanh Xuân, Hà Nội	Công ty TNHH Liên doanh Ô tô Hòa Bình	48.054
Dự án: Trụ sở làm việc, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại lô đất E9, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy Số HĐ: 2507/2018/HĐXD-PHC-HTC Ngày: 25/07/2018	Lô đất E9, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Công ty Cổ phần HTC Đầu tư Phát triển	998.531

<p>Dự án: Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện Block A - Công trình khu căn hộ SACOM Bình Thẳng Số HĐ: 08/HĐTC/SLD-PHC Ngày: 25/05/2018</p>	<p>Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương</p>	<p>Công ty CP địa ốc SACOM</p>	<p>169.200</p>
---	--------------------------------------	--------------------------------	----------------

Nguồn: Phục Hưng Holdings

Đối với năm 2019, công ty dự kiến đạt doanh thu công ty mẹ 2.800 tỷ, biên lợi nhuận sau thuế tiếp tục được tăng lên 3% tương ứng với mức lợi nhuận sau thuế là 85 tỷ đồng và dự kiến kết quả kinh doanh hợp nhất đạt doanh thu 3.600 tỷ và lợi nhuận 98 tỷ. Trong đó:

- Doanh thu công ty mẹ 2.800 tỷ đồng chủ yếu đến từ **mảng xây lắp** từ tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển giao từ năm 2017 (*ký kết 5.230 tỷ đồng*), năm 2018 (*dự kiến ký kết 3.000 tỷ đồng*) và năm 2019 (*dự kiến ký kết 3.600 tỷ đồng*), theo đó Lợi nhuận sau thuế từ mảng xây lắp là 45 tỷ đồng (tương ứng mức Biên lợi nhuận sau thuế 1,61%). Đối với kết quả kinh doanh hợp nhất, dự kiến mảng xây lắp sẽ mang lại doanh thu 3.200 tỷ và lợi nhuận ước đạt 48 tỷ đồng.
- **Mảng đầu tư bất động sản**, dự kiến dự án Florence bàn giao từ tháng 10/2019 và ghi nhận doanh thu cho Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội là 400 tỷ trong năm 2019 đóng góp vào doanh thu hợp nhất. Mức lợi nhuận sau thuế hợp nhất từ bất động sản dự kiến là 50 tỷ trong năm 2019 và lợi nhuận từ Nhà Mỹ Xuân Hà Nội chuyển về dự kiến giúp Công ty mẹ Phục Hưng ghi nhận 40 tỷ từ doanh thu hoạt động tài chính (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 79%).

Hiện nay, Công ty chỉ có kế hoạch tăng vốn trong năm 2018 từ 209 tỷ lên 356 tỷ. Do đó mức lợi nhuận kế hoạch cho năm 2018 và 2019 là 57 tỷ và 85 tỷ sẽ đảm bảo cho PHC mức chi trả cổ tức lần lượt là 15% (số tiền: 53 tỷ đồng), 18% (số tiền: 64 tỷ đồng) tính trên mức vốn điều lệ sau khi tăng. Sau khi tái cơ cấu một phần nợ vay ngân hàng từ tăng vốn điều lệ, Phục Hưng vẫn đảm bảo dòng tiền chi trả cổ tức năm 2018 và năm 2019 từ mảng kinh doanh xây lắp, thu tiền bán căn hộ chung cư dự án X3 Florence (lợi nhuận từ dự án X3 Florence sẽ được chuyển về công ty mẹ trong các năm 2019, 2020 dự kiến lần lượt là 40 tỷ và 120 tỷ).

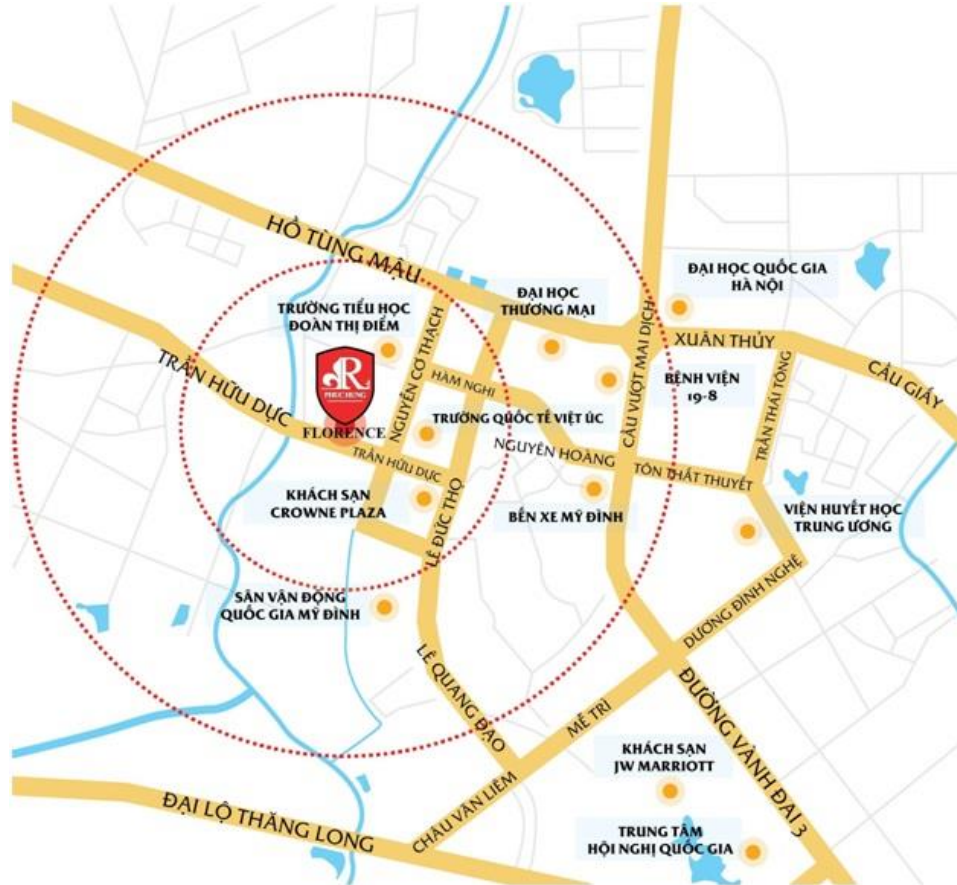
14.1. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua

Trong năm 2017, PHC đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội lên 79% (*Nhà Mỹ Xuân*) và trở thành Công ty mẹ của Nhà Mỹ Xuân. CTCP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội hiện đang là chủ đầu tư của dự án: **“Tổ hợp Nhà ở cao tầng kết hợp dịch**

vụ thương mại và văn phòng tại số 28, lô X3, đường Trần Hữu Dục, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội”

Hình nh d án:

Vị trí dự án



Tổng quan dự án



Sảnh căn hộ



Sân chơi nhà trẻ



Vườn diên vĩ



Chi ti t d án nh sau:

1) T ng quan d án:

a. Tên d án: T h p Nhà cao t ng k t h p d ch v th ng m i và v n phòng

b. Ch ut : Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội

c. T ch c t v n l p d án: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP

d. M c tiêu ut xây d ng:

- Việc xây dựng dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đóng vai trò làm điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan khu vực và giải quyết nhu cầu về nhà ở phù hợp với xu thế phát triển chung của Thành phố Hà Nội;
- Dự án được xây dựng đáp ứng được Quy hoạch, phát triển kinh tế xã hội đến năm 2020, ngoài ra dự án còn đóng góp dự phát triển cơ sở hạ tầng, tạo dựng bộ mặt kiến trúc đô thị mới, hiện đại cho Thành phố Hà Nội trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

e. Quy mô d án:

Quy mô dự án theo bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án **“Tổ hợp Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng”** tại số 28, lô X3, đường Trần Hữu Dực, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội chấp nhận điều chỉnh tại Văn bản số 6416/QHKT-TMB-PARK-(P1) ngày 27/10/2016 có chi tiêu quy hoạch như sau:

- Diện tích đất nghiên cứu lập dự án khoảng: 9.976 m²
- Diện tích xây dựng: 3.967 m²
- Mật độ xây dựng: 39%
- Số tầng cao công trình: 25 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng (phần nội): 64.540 m²
- Tổng số căn hộ: 480 căn

f. a i m xây d ng: số 28, lô X3, đường Trần Hữu Dực, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

g. T ng m c ut d ki n: 952 tỷ đồng

h. Th i gian th c hi n d án: Dự kiến như sau

- Giai đoạn 1: Hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 5 Tháng 7/2018
- Giai đoạn 2: Hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 10 Tháng 8/2018
- Giai đoạn 3: Hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 15 Tháng 9/2018
- Giai đoạn 4: Hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 20 Tháng 10/2018
- Giai đoạn 5: Cất nóc Nhà Chung Cư Tháng 11/2018
- Giai đoạn 6: Bàn giao Căn Hộ Chung Cư Tháng 10/2019

2) H s pháp lý c a d án

- **Pháp lý v PCCC:** Ngày 23/03/2017, Cục Cảnh sát PCCC và Cứu nạn cứu hộ – Bộ Công an, cấp Giấy chứng nhận Thẩm duyệt Thiết kế về PCCC cho dự án Florence.
- **Pháp lý v s d ng t:** Ngày 31/07/2017, UBND TPHN có Quyết định giao đất số 5125/QĐ-UBND cho dự án Florence, trong đó nêu rõ thời hạn sử dụng đất đối với Người mua nhà: **c s d ng n nh lâu dài.**
- **Pháp lý v Kh i công:** Ngày 22/09/2017, Sở XD cấp Giấy phép xây dựng số 114/GPXD cho dự án Florence.
- **Pháp lý v Ký h p ng mua bán:**
 - + Ngày 09/02/2018, Sở XD có Công văn số 1388/SXD-QLN thông báo Nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Florence đủ điều kiện đưa vào Kinh doanh;
 - + Ngân hàng VPBank cung cấp tín dụng và Bảo lãnh thực hiện dự án Florence;
 - + Ngày 10/04/2018, Sở Công thương đã có Văn bản chấp thuận đăng ký hợp đồng theo mẫu cho dự án Florence.

3) H i u qu u t c a d án

Đơn vị: triệu đồng

TT	Ch tiêu	Giá tr d ki n
1	Doanh thu trước thuế	1.345.522
2	Chi phí trước thuế	1.106.305
3	Chi phí lãi vay	38.738
4	Lợi nhuận thuần trước thuế của DA	200.480
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.096
6	L i nhu n thu n sau thu	160.384

TT	Ch tiêu	Giá tr d ki n
7	NPV c a d án	84.500
8	IRR c a d án	23,30%
9	Th i gian thu h i v n	2.9 n m
10	Tổng nhu cầu vốn của dự án	544.097
11	Vốn tự có (theo vốn điều lệ)	200.000
12	Vốn vay ngân hàng	344.097

Nguồn: Phuchung Holdings

14.2. Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ như sau:

- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 2.507.994 cổ phần (tỷ lệ 12%)
- Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 4.200.000 cổ phần (tỷ lệ 5:1)
- Chào bán cho cổ đông chiến lược: 8.000.000 cổ phần
- Mục đích sử dụng vốn: *Bổ sung nguồn vốn lưu động và Cơ cấu nợ vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô*

Việc tăng vốn dự kiến sẽ được thực hiện vào Quý 3-4 năm 2018.

15. ánh giá c a t ch c t v n v k ho ch l i nh u n và c t c

Là một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS) đã tiến hành khảo sát doanh nghiệp, thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty qua các năm 2016 và 2017; căn cứ vào năng lực sản xuất của PHC, giá trị các hợp đồng đã ký cũng như sự tăng trưởng của thị trường bất động sản trong năm 2018, 2019 với việc áp dụng đồng bộ các giải pháp phát triển kinh doanh, trong trường hợp nền kinh tế vĩ mô không có biến động tiêu cực lớn thì SHS đánh giá kế hoạch kinh doanh của Công ty được xây dựng trong giai đoạn này là hợp lý.

Ý kiến đánh giá trên đây được SHS đưa ra trên cơ sở nghiên cứu và lý thuyết về Chứng khoán và Thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, của ngành và của Công

ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết những chính sách chi trả cổ tức những kỳ niêm yết

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ bao gồm:

- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: *2.507.994 cổ phần (tỷ lệ 12%)*
- Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: *4.200.000 cổ phần (tỷ lệ 5:1)*
- Chào bán cho cổ đông chiến lược: *8.000.000 cổ phần*
- Mục đích sử dụng vốn: *Bổ sung nguồn vốn lưu động và Cơ cấu nợ vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô*

Hiện nay, Công ty đang thực hiện xây dựng hồ sơ tăng vốn và việc tăng vốn dự kiến sẽ được thực hiện vào Quý 3-4 năm 2018

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng giá cổ phiếu những khoản niêm yết

Không có

V. CH NG KHOÁN NIÊM Y T

1. Lo i ch ng khoán

Cổ phiếu phổ thông

2. M nh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. T ng s ch ng khoán niêm y t

- Số cổ phiếu đăng ký niêm yết: **20.839.956 c phi u**
- Số cổ phiếu chưa đăng ký niêm yết: *60.000 cổ phiếu* (Đây là số cổ phiếu được ghi nhận ban đầu là phần vốn góp bằng giá trị thương hiệu của Tổng công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam vào Phục Hưng và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2009 đã thông qua việc chuyển số cổ phiếu này thành cổ phiếu phổ thông. Do chưa có hướng dẫn về hình thức góp vốn trên nên số cổ phiếu này vẫn bị hạn chế chuyển nhượng và chưa được đăng ký niêm yết, như nội dung văn bản số 2760/QLCB-QLPH ngày 31/08/2010 của UBCKNN)

4. S l ng c phi u b h n ch chuy n nh ng theo quy nh c a pháp lu t ho c c a t ch c phát hành

Tổng số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: **1.099.224 c phi u**

Trong đó:

- a. *Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng do góp vốn bằng thương hiệu của Tổng công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam: 60.000 cổ phần*
Đã nêu tại mục “3. Tổng số chứng khoán niêm yết”
- b. *Cổ phiếu do Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác trong đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu năm 2017: 1.039.224 cổ phần*
Đây là số cổ phiếu do Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác trong đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 01 NQ/2017/PH-ĐHĐCĐ ngày 22/03/2017.

Ngoài ra, do cổ phiếu Công ty chính thức niêm yết tại HNX từ ngày 05/11/2009. Đến thời điểm này, thời gian niêm yết của Công ty trên 05 năm nên việc hạn chế chuyển nhượng của các thành viên chủ chốt không còn hiệu lực.

5. Ph ng pháp tính giá

❖ **nh giá c phi u theo ph ng pháp P/E và P/B**

Mã ch ng khoán	Tên doanh nghi p	Giá t i ngày 15/06/2018 (ng/cp)	EPS 2017 (ng/cp)	P/E	Giá tr s sách 31/12/2017 (ng/cp)	P/B
VC3	CTCP Xây dựng số 3	18.500	1.533	12,07	11.648	1,59
C47	CTCP Xây dựng 47	9.400	1.269	7,41	15.676	0,60
VC2	CTCP Xây dựng số 2	15.900	2.000	7,95	19.936	0,80
<u>Bình quân</u>				9,14		1,00

✓ **Ph ng pháp P/E**

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- *P*: thị giá mỗi cổ phiếu theo phương pháp P/E;
- *EPS*: thu nhập trên mỗi cổ phần năm 2017 là 1.896 đồng;
- *P/E bình quân*: hệ số giá thị trường chia cho thu nhập trên mỗi cổ phần bình quân của một số doanh nghiệp cùng ngành nghề, quy mô hoạt động có sự tương đồng đang niêm yết/đăng ký giao dịch trên các Sở Giao dịch chứng khoán;

Giá cổ phiếu PHC của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings theo phương pháp $P/E = 1.896 * 9,14 = 17.333$ **ng/c phi u**

✓ **Ph ng pháp P/B**

$$P = BVPS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- *P*: thị giá mỗi cổ phiếu theo phương pháp P/B;
- *BVPS*: giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings tại thời điểm 31/12/2017 là 14.738 đồng;
- *P/B bình quân*: hệ số giá thị trường chia cho giá trị sổ sách bình quân của một số doanh nghiệp cùng ngành nghề, quy mô hoạt động có sự tương đồng đang niêm yết/đăng ký giao dịch trên các Sở Giao dịch chứng khoán;

Giá cổ phiếu PHC của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings theo phương pháp $P/B = 14.738 * 1,00 = 14.738$ **ng/c phi u**

❖ **Giá niêm yết**

Giá niêm yết dự kiến được tính dựa trên bình quân giá đóng cửa ít nhất 20 phiên giao dịch cuối cùng tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Mức giá dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty sẽ do Hội đồng quản trị quyết định và thông báo bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm niêm yết.

6. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. Do là doanh nghiệp đã đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu PHC của người nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam.

Căn cứ theo các văn bản pháp luật hiện hành đang quy định: tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty tại thời điểm chốt danh sách ngày 15/08/2018 là 18.030 cổ phiếu, chiếm 0,086%.

7. Các loại thuế có liên quan

7.1. Thuế áp dụng đối với Công ty

❖ **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng áp dụng với các hoạt động kinh doanh của Công ty là 10%.

❖ **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng với các hoạt động kinh doanh của Công ty là 20%.

❖ **Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác như: Thuế đất đai, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế xuất nhập khẩu, thuế thu nhập cá nhân,... Công ty thực hiện theo các quy định hiện hành tại Việt Nam.

7.2. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư, cổ đông công ty

❖ **Thuế áp dụng với nhà đầu tư cá nhân**

Theo quy định tại Điều 3 Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 26/2012/QH13, ban hành ngày 22/11/2012 và Điều 3 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ban hành ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ các khoản thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: thu

nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - + Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

- Kỳ tính thuế:

- + Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- + Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

❖ **Thu áp dụng i v i nhà u t t ch c**

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau: Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

VI. CÁC ITÁC LIÊN QUANT I VI C NIÊM Y T

❖ **T ch c t v n**

Công ty C ph n Ch ng khoán Sài Gòn – Hà N i (SHS)

Tr s chính:

Địa chỉ: Tầng 1-5, Tòa Unimex Hà Nội, 41 Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 38181888 Fax: (84-4) 38181688

Website: www.shs.com.vn

Chi nhánh à N ng

Địa chỉ: 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: (84-236)3 525777 Fax: (84-236)3525779

Chi nhánh TP. H Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 1&3, Tòa nhà AS Sài Gòn, Số 236-238 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn
Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (84-28) 39151368 Fax: (84-28) 39151369

❖ **T ch c ki m toán**

CÔNG TY TNHH KI M TOÁN VÀ T V N TÀI CHÍNH QU C T

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy

Tướng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (04) 666 42 777 Fax: (04) 666 43 777

Website: www.ifcvietnam.com.vn

VII. PH L C

1. **Ph l c I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Ph l c II:** Điều lệ công ty
3. **Ph l c III:** Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2017, năm 2016
4. **Các tài li u khác có liên quan**

Hà Nội, ngày 31. tháng 08. năm 2018

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

CHỦ TỊCH HĐQT




CAO TÙNG LÂM

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN HUY TƯỜNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN THỊ LAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG





NGÔ THỊ MINH NGUYỆT

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ ĐỨC TIÊN