

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)

M.S.N.

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 57
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty 36 - CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty 36 - Công ty TNHH MTV là doanh nghiệp Nhà nước thuộc Bộ Quốc phòng thành lập theo Quyết định số 3036/QĐ-BQP ngày 23/08/2011, hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con trên cơ sở tổ chức lại Công ty Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36.

Tổng Công ty 36 chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0105454762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính) cấp ngày 09/06/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 05/09/2023. Tổng Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận mẫu dấu Tổng Công ty 36 - CTCP và chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/07/2016.

Trụ sở chính của Tổng công ty tại: Số 141 Hồ Đắc Di, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Đăng Giáp	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Đăng Thuận	Thành viên
Ông: Đặng Thanh Thế	Thành viên
Bà: Mai Thùy Dung	Thành viên
Ông: Trần Thái Bình	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Bùi Quang Bát	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Đăng Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Đăng Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Trần Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Võ Văn Ba	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Ông: Đặng Thanh Thế	Trưởng ban
Bà: Mai Thùy Dung	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là Ông Nguyễn Đăng Giáp - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Tổng công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Tổng công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Tổng công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Đăng Giáp

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Số: 280825.040 /BCTC.KT7

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng công ty 36 - CTCP

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng công ty 36 - CTCP được lập ngày 27 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty 36 - CTCP chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng công ty 36 - CTCP tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 36 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó mô tả về các vụ kiện mà Tổng Công ty còn đang tranh chấp và đang chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi soát xét chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC ✓

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.573.574.603.449	2.955.046.678.436
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	173.276.074.238	349.735.598.188
111	1. Tiền		173.276.074.238	349.735.598.188
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	97.175.636.176	47.175.636.176
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		97.175.636.176	47.175.636.176
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.283.690.504.934	1.312.519.053.419
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	228.747.263.690	302.670.372.551
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	366.960.976.192	317.395.798.132
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	35.206.051.444	35.206.051.444
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	667.643.303.992	661.907.870.232
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.867.090.384)	(4.661.038.940)
140	IV. Hàng tồn kho	10	936.805.700.443	1.169.095.863.702
141	1. Hàng tồn kho		936.805.700.443	1.169.095.863.702
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		82.626.687.658	76.520.526.951
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	5.460.719.255	4.295.790.286
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		64.429.606.363	60.104.297.989
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	12.736.362.040	12.120.438.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.434.756.824.438	1.382.241.181.242
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		251.196.670.106	313.201.617.954
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	251.196.670.106	313.201.617.954
220	II. Tài sản cố định		213.664.886.767	214.588.748.661
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	182.279.751.393	183.203.613.287
222	- Nguyên giá		333.076.618.640	326.562.909.121
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(150.796.867.247)	(143.359.295.834)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	31.385.135.374	31.385.135.374
228	- Nguyên giá		32.034.705.374	32.034.705.374
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(649.570.000)	(649.570.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	220.469.142.281	223.824.905.505
231	- Nguyên giá		256.143.361.901	256.143.361.901
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.674.219.620)	(32.318.456.396)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	424.013.296.141	416.343.470.324
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		424.013.296.141	416.343.470.324
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	296.300.140.436	182.693.198.533
251	1. Đầu tư vào công ty con		269.222.655.327	269.222.655.327
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		91.920.897.626	9.060.897.626
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(64.843.412.517)	(95.590.354.420)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		29.112.688.707	31.589.240.265
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	26.436.048.984	29.021.380.901
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	2.676.639.723	2.567.859.364
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.008.331.427.887	4.337.287.859.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.872.180.081.028	3.223.452.924.168
310	I. Nợ ngắn hạn		1.978.563.783.995	2.337.448.469.224
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	397.474.485.760	539.757.510.968
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	828.433.291.499	1.111.030.651.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	8.145.117.994	4.969.190.207
314	4. Phải trả người lao động		5.088.042.811	4.410.548.260
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	4.547.223.256	15.772.402.045
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	238.623.246.464	275.749.614.694
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	494.428.845.717	385.757.712.130
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.823.530.494	839.839
330	II. Nợ dài hạn		893.616.297.033	886.004.454.944
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	638.712.815.772	516.763.661.598
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	254.903.481.261	369.240.793.346
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.136.151.346.859	1.113.834.935.510
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.140.491.203.131	1.119.470.329.360
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		941.932.986	941.932.986
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		18.306.372.388	18.306.372.388
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		83.792.227.757	62.771.353.986
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		60.070.578.372	35.763.597.846
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		23.721.649.385	27.007.756.140
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		(4.339.856.272)	(5.635.393.850)
431	1. Nguồn kinh phí		(4.339.856.272)	(5.635.393.850)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>4.008.331.427.887</u>	<u>4.337.287.859.678</u>

Người lập biểu

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	723.799.304.823	429.246.587.529
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		723.799.304.823	429.246.587.529
11	4. Giá vốn hàng bán	25	700.702.563.554	400.281.325.474
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.096.741.269	28.965.262.055
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	35.050.579.132	39.358.605.401
22	7. Chi phí tài chính	27	10.967.465.470	15.694.134.088
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		41.714.407.373	28.199.592.060
25	8. Chi phí bán hàng	28	2.416.260.653	6.287.038.554
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	37.453.436.906	21.429.112.328
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.310.157.372	24.913.582.486
31	11. Thu nhập khác	30	26.036.869.145	5.897.509.925
32	12. Chi phí khác		2.956.062.211	669.811.900
40	13. Lợi nhuận khác		23.080.806.934	5.227.698.025
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.390.964.306	30.141.280.511
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	6.778.095.280	3.088.692.464
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(108.780.359)	(1.287.958.441)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		23.721.649.385	28.340.546.488

Người lập biểu



Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Chức vụ: HĐQT



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng	06 tháng
			đầu năm 2025	đầu năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		30.390.964.306	30.141.280.511
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(3.049.242.886)	(15.437.474.885)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.827.819.332	10.130.873.106
03	- Các khoản dự phòng		(20.540.890.459)	(14.415.698.286)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(35.050.579.132)	(39.352.241.765)
06	- Chi phí lãi vay		41.714.407.373	28.199.592.060
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		27.341.721.420	14.703.805.626
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		75.686.213.151	63.579.739.551
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		232.290.163.259	(33.631.960.888)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(351.927.855.105)	6.225.761.557
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.454.887.643	(7.340.398.638)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(41.905.349.029)	(29.433.205.104)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.088.653.816)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.270.383.000	1.274.451.399
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(921.899.771)	(1.859.996.312)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(58.800.389.248)	13.518.197.191
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(14.183.535.336)	(28.282.594.419)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	63.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(130.000.000.000)	(1.152.029.990)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		80.000.000.000	20.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(82.860.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		35.050.579.132	38.022.373.874
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(111.992.956.204)	28.651.385.829
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		457.999.808.938	135.200.843.988
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(463.665.987.436)	(435.858.537.308)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(5.666.178.498)	(300.657.693.320)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(176.459.523.950)	(258.488.110.300)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU
số

Thuyết
minh

06 tháng
đầu năm 2025
VND

06 tháng
đầu năm 2024
VND

60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ

349.735.598.188

475.392.368.090

70 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ

03

173.276.074.238

216.904.257.790

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu



Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Đăng Giáp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty 36 - Công ty TNHH MTV là doanh nghiệp Nhà nước thuộc Bộ Quốc phòng thành lập theo Quyết định số 3036/QĐ-BQP ngày 23/08/2011, hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con trên cơ sở tổ chức lại Công ty Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36.

Tổng Công ty 36 chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0105454762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/06/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 05/09/2023. Tổng Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận mẫu dấu Tổng Công ty 36 - CTCP và chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/07/2016.

Trụ sở chính của Tổng công ty được đặt tại: Số 141 Hồ Đắc Di, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng công ty là: 1.037.450.670.000 đồng; tương đương 103.745.067 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Tổng công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 360 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 424 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước, các công trình công cộng, hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Chi tiết:
 - + Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp;
 - + Lập các dự án đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện các dự án khu trung tâm thương mại, cao ốc và văn phòng dịch vụ cho thuê;
 - + Khảo sát địa hình; Khảo sát địa chất công trình;
 - + Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, trạm thu phí giao thông;
 - + Tư vấn quản lý dự án công trình; Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu: Gói thầu xây lắp, mua sắm hàng hoá (không gồm tư vấn giá gói thầu, giá hợp đồng xây dựng);
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy, cầu đường bộ, cầu đường sắt, công trình ngầm, hầm, sân bay, nhà ga, bến cảng, hệ thống thông tin tín hiệu; Đầu tư xây dựng, quản lý vận hành công trình giao thông;
- Xây dựng công trình công ích; Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi: hồ chứa nước, đê, đập, hệ thống tưới tiêu thủy nông;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện, đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng giao thông và đô thị; Duy tu, sửa chữa công trình cầu, đường bộ và kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Chi tiết: Trùng tu tôn tạo di tích lịch sử văn hóa; Dịch vụ phòng chống mối mọt trong công trình xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Phá dỡ; Chi tiết: Phá dỡ các công trình cũ;

- Chuẩn bị mặt bằng; Chi tiết: Khảo sát, dò tìm; xử lý bom, mìn, vật nổ (hoạt động theo Giấy phép số 629/BQP-Kte Bộ Quốc Phòng);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng và kinh doanh nhà đất;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản được thực hiện theo thời gian thi công và triển khai các Dự án đầu tư xây dựng phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình xây dựng/dự án;
- Đối với hoạt động khác chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

- Trong 6 tháng 2025, Tổng Công ty bàn giao các căn hộ cho khách hàng tại Dự án “Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24, đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sapa” và Dự án “Dự án Khu dân cư (phía Bắc khu dân cư Vĩnh Thông) tại phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều” địa chỉ Phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Do đó, doanh thu hoạt động kinh doanh Bất động sản của Tổng Công ty trong kỳ tăng 232,96 tỷ VND, tương ứng 278,27% so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng công ty có các đơn vị trực thuộc

	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Tổng Công ty	Hà Nội	Xây lắp công trình, Dự án bất động sản
Công ty 36.20 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 ⁽¹⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình, rà phá bom mìn
Công ty 36.30 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 ⁽¹⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.32 - Chi nhánh Tổng Công ty 36	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.62 - Chi nhánh Tổng Công ty 36	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.63 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 ⁽¹⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.64 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 ⁽¹⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.65 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 ⁽¹⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.66 - Chi nhánh Tổng Công ty 36	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.67 - Chi nhánh Tổng Công ty 36	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.68 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 ⁽¹⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty Tư vấn thiết kế 36.69 - Chi nhánh Tổng công ty 36 ⁽²⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.72 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 ⁽¹⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình
Công ty 36.97 - Chi nhánh Tổng Công ty 36	Hà Nội	Xây lắp công trình
Chi nhánh Tổng công ty tại Lào	Hà Nội	Xây lắp công trình
Chi nhánh Tây Nam Bộ - Tổng Công ty 36	Hà Nội	Khai thác cát
Chi nhánh Phương Nam - Tổng Công ty 36	Hà Nội	Khai thác cát
Ban Quản lý dự án Bất động sản	Hà Nội	Điều hành, quản lý các dự án Bất động sản
Ban Bất động sản 6-8 Chùa Bộc ⁽²⁾	Hà Nội	Điều hành, quản lý dự án 6-8 Chùa Bộc
Ban điều hành Dự án 36.25 ⁽³⁾	Hà Nội	Xây lắp công trình

⁽¹⁾ Các Chi nhánh chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực Mã số thuế: xem Chi tiết tại Thuyết minh số 37.

⁽²⁾ Các Chi nhánh đã hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực Mã số thuế.

⁽³⁾ Ban điều hành 36.25 đang tạm nghỉ kinh doanh có thời hạn.

Thông tin về các công ty con và công ty liên kết của Tổng công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Tổng công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và của Văn phòng Tổng công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con để thực hiện dự án BOT sẽ được thu hồi dần thông qua lợi nhuận được chia từ các công ty này. Cụ thể:

- Đối với Công ty TNHH BOT 36.71: Thời gian hoàn vốn là 24 năm, 3 tháng, 20 ngày, tính từ ngày 01/06/2016, thời gian thu phí tạo ra lợi nhuận là 12 tháng sau khi hoàn đủ vốn.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 40 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	10 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc, cơ sở hạ tầng

25 - 40 năm

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Tổng công ty thực hiện kế toán cho BCC, ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.

Tổng công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận từ BCC.

2.15. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tổng công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí cấp quyền khai thác, đo đạc được phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế trên sản lượng được cấp phép.
- Chi phí trả trước khác chủ yếu bao gồm các chi phí thi công xây dựng công trình, chi phí môi giới bất động sản, chi phí liên quan đến dịch vụ đi thuê. Trong đó chi phí thi công xây dựng công trình được phân bổ theo doanh thu thi công xây dựng công trình; Chi phí môi giới bất động sản được phân bổ vào chi phí trong năm theo doanh thu ghi nhận khi bán; Chi phí liên quan đến dịch vụ đi thuê được phân bổ theo thời gian đi thuê.

2.16. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí công trình... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Tổng công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Tổng công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Tổng công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tổng Công ty do Tổng Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

2.26. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tổng công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	3.079.594.137	6.561.198.772
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	170.196.480.101	343.174.399.416
	173.276.074.238	349.735.598.188

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	97.175.636.176	-	47.175.636.176	-
	97.175.636.176	-	47.175.636.176	-

(*) Tại ngày 30/06/2025, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 97.175.636.176 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm.

Tại ngày 30/06/2025, giá trị của khoản tiền gửi dùng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay có giá trị 23.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 16).

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con						
- Công ty TNHH BOT 36.71 (i)	269.222.655.327	-	(63.927.719.770)	269.222.655.327	-	(94.674.661.673)
	269.222.655.327	-	(63.927.719.770)	269.222.655.327	-	(94.674.661.673)
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
- Công ty Cổ phần 36.55	91.920.897.626	-	(915.692.747)	9.060.897.626	-	(915.692.747)
	9.060.897.626	-	(915.692.747)	9.060.897.626	-	(915.692.747)
- Công ty TNHH TMT Đông Tân	82.860.000.000	-	-	-	-	-
	361.143.552.953	-	(64.843.412.517)	278.283.552.953	-	(95.590.354.420)

Tổng công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại thời điểm 30/06/2025:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty TNHH BOT 36.71 (i)	Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh BOT Quốc lộ 19
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>				
- Công ty Cổ phần 36.55	Hà Nội	30%	30%	Hoạt động xây lắp
- Công ty TNHH TMT Đông Tân	Thanh Hóa	30%	30%	Thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Quang, Thanh Hóa)

(i) Theo Hợp đồng đầu tư vốn số 03/2014/HĐĐTV ngày 24/10/2014 giữa Tổng Công ty 36 - CTCP và Công ty TNHH BOT 36.71, Tổng Công ty sẽ thực hiện giải ngân vốn cho Công ty TNHH BOT 36.71 căn cứ theo từng Giấy đề nghị giải ngân vốn đầu tư dự án. Trong đó: 75% là vốn Tổng Công ty vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, 25% là vốn tự có, huy động khác và được ghi nhận là vốn góp của Tổng Công ty vào Công ty TNHH BOT 36.71.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(ii) Theo Nghị quyết 39/QĐ-HĐQT ngày 29/11/2024, Tổng Công ty 36 - CTCP đã thực hiện góp vốn thành lập doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty TNHH để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Tân), thành phố Thanh Hóa. Công ty TNHH TMT Đông Tân có tổng vốn điều lệ là 267.200.000.000 VND, trong đó Tổng Công ty 36 - CTCP góp 82.860.000.000 VND chiếm 30% vốn điều lệ.

Tổng số vốn Tổng Công ty đã giải ngân cho Công ty TNHH BOT 36.71 như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Phần vốn giải ngân được ghi nhận là khoản đầu tư vào Công ty TNHH BOT 36.71:	269.222.655.327	269.222.655.327
+ Ghi nhận ban đầu tại thời điểm góp vốn:	279.501.000.000	279.501.000.000
+ Điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại khoản đầu tư này tại thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần:	(10.278.344.673)	(10.278.344.673)
- Phần vốn giải ngân vượt quá vốn điều lệ được ghi nhận là khoản Phải thu khác (Chi tiết tại Thuyết minh số 8):	804.974.522.706	852.193.702.985

Phần vốn góp đầu tư vào Công ty TNHH BOT 36.71 phần trăm trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được đánh giá lại khi Tổng Công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần với giá trị đánh giá lại là 269.222.655.327 VND.

Theo Nghị quyết số 39/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019 và Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 16/12/2020 của Hội đồng Quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư 36 Homes và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 36 (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư 36). Tuy nhiên đến thời điểm 30/06/2025, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn trên.

Theo Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 05/03/2025, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty TNHH TMQ Đông Thịnh để thực hiện dự án Khu dân cư thôn Đà Ninh, phường Đồng Thịnh, thành phố Thanh Hóa. Tuy nhiên, đến thời điểm 30/06/2025, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn trên.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	288.132.000	-	2.137.910.300	-
- Công ty TNHH BOT 36.71	288.132.000	-	2.137.910.300	-
Bên khác	228.459.131.690	(4.661.038.940)	300.532.462.251	(4.661.038.940)
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	56.908.067.596	-	60.195.598.971	-
+ Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	22.876.226.162	-	29.276.476.193	-
+ Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV	16.687.710.091	-	16.687.710.091	-
+ Các khách hàng khác	17.344.131.343	-	14.231.412.687	-
- Tại Công ty 36.30	11.229.326.498	-	7.866.313.762	-
- Tại Công ty 36.32	21.931.582.061	-	22.074.271.932	-
- Tại Công ty 36.62	2.157.176.973	-	10.332.622.990	-
- Tại Công ty 36.63	8.546.941.082	(2.458.551.940)	9.416.559.954	(2.458.551.940)
- Tại Công ty 36.64	7.532.542.996	-	27.238.170.083	-
- Tại Công ty 36.65	4.153.561.000	-	12.099.595.000	-
+ Ban quản lý Dự án các công trình Xây dựng của Đảng ở Trung ương	3.973.018.000	-	11.919.052.000	-
+ Các khách hàng khác	180.543.000	-	180.543.000	-
- Tại Công ty 36.66	28.669.857.787	-	36.774.016.512	-
+ Bệnh viện K	7.657.872.952	-	15.762.031.677	-
+ Các khách hàng khác	21.011.984.835	-	21.011.984.835	-
- Tại Công ty 36.67	32.823.287.669	-	57.227.927.551	-
+ Tổng Công ty Bưu điện Việt Nam	6.624.175.556	-	21.859.275.543	-
+ Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	12.308.970.806	-	18.338.642.000	-
+ Các khách hàng khác	13.890.141.307	-	17.030.010.008	-
- Tại Công ty 36.68	2.473.019.228	-	2.473.019.228	-
- Tại Công ty 36.69	2.415.685.000	-	2.415.685.000	-
- Tại Công ty 36.72	3.154.467.972	-	3.154.467.972	-
- Tại Công ty 36.97	9.729.104.652	-	11.687.837.120	-
- Tại Công ty 36.20	33.984.644.545	(2.202.487.000)	34.826.509.545	(2.202.487.000)
+ Sở Nông nghiệp tỉnh Nghệ An	-	-	3.386.141.000	-
+ Ban Quản lý Dự án Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nghệ An	10.339.420.659	-	6.720.088.192	-
+ Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Gia Lai	9.455.851.000	-	9.455.851.000	-
+ Các khách hàng khác	14.189.372.886	(2.202.487.000)	15.264.429.353	(2.202.487.000)
- Tại Chi nhánh CHDCND Lào	2.291.988.180	-	2.291.988.180	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	457.878.451	-	457.878.451	-
	228.747.263.690	(4.661.038.940)	302.670.372.551	(4.661.038.940)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	7.906.100.000	-	7.262.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	7.906.100.000	-	7.262.000.000	-
Bên khác	359.054.876.192	-	310.133.798.132	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	2.904.466.028	-	8.126.794.827	-
- Tại Công ty 36.30	674.114.874	-	2.905.700.100	-
- Tại Công ty 36.32	50.000.000	-	-	-
- Tại Công ty 36.62	3.447.061.227	-	-	-
- Tại Công ty 36.64	35.000.000	-	35.000.000	-
- Tại Công ty 36.65	1.301.097.760	-	401.097.760	-
- Tại Công ty 36.66	294.000.619.606	-	254.798.420.044	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật Việt Nam	37.765.804.550	-	37.765.804.550	-
+ Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Tòa nhà An Thịnh	101.947.029.400	-	101.947.029.400	-
+ Công ty Cổ phần Công nghệ FUTECH	40.539.430.085	-	37.708.020.395	-
+ Các khoản trả trước người bán khác	113.748.355.571	-	77.377.565.699	-
- Tại Công ty 36.67	47.942.515.316	-	32.576.299.534	-
+ Công ty Cổ phần TĐ Trường Sơn	13.848.750.000	-	13.848.750.000	-
+ Các khoản trả trước người bán khác	34.093.765.316	-	18.727.549.534	-
- Tại Công ty 36.20	7.649.663.765	-	10.206.668.051	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	1.029.122.816	-	1.029.122.816	-
- Tại Chi nhánh Phương Nam	16.519.800	-	50.000.000	-
- Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	4.695.000	-	4.695.000	-
	366.960.976.192	-	317.395.798.132	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>						
- Công ty Cổ phần 36.55 (*)	35.206.051.444	-	-	-	35.206.051.444	(10.206.051.444)
	35.206.051.444	-	-	-	35.206.051.444	(10.206.051.444)
	<u>35.206.051.444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35.206.051.444</u>	<u>(10.206.051.444)</u>

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần 36.55 về cho vay ngắn hạn là khoản hỗ trợ theo Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019 ngày 24/05/2019 và Phụ lục thỏa thuận hỗ trợ vốn số 04/2023/PLHĐ ngày 01/01/2023 và Phụ lục liên quan với các điều khoản cụ thể như sau:

- Số tiền gốc hỗ trợ tối đa: 25.000.000.000 VND;
- Mục đích: Thực hiện thi công xây dựng khối lượng còn lại của Công trình Nhà ở cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân thuộc dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán bộ chiến sĩ Báo Công An nhân dân;
- Thời gian hỗ trợ đến ngày 31/12/2024;
- Chi phí hỗ trợ vốn: Theo mức lãi suất bình quân của các khoản vay ngắn hạn mà Tổng Công ty 36 - CTCP vay tại các Ngân hàng Thương mại tính đến thời điểm tính lãi;
- Kỳ trả lãi vay: Lãi nhập gốc tại cuối mỗi tháng;
- Phương thức bảo đảm: Tổng Công ty 36 - CTCP sẽ được hoàn lại bằng tiền hoặc bằng sản phẩm tương đương với số tiền gốc cộng chi phí (nếu có) không bao gồm chi phí lãi vay đã cấp cho Công ty Cổ phần 36.55 (Giá trị này được xác định khi quyết toán công trình). Trường hợp hoàn bằng tiền, Chủ đầu tư Báo công an nhân dân chuyển tiền vào tài khoản của Tổng Công ty 36 - CTCP. Số tiền này sẽ được đối trừ công nợ giữa Chủ đầu tư - Báo Công an nhân dân với Công ty Cổ phần 36.55 và Tổng Công ty 36 - CTCP. Trong mọi trường hợp Báo Công an nhân dân thanh toán không vượt quá giá trị dự toán của gói thầu số 2 đã được phê duyệt tại Quyết định số 41B/QĐ-CTĐT/X21 ngày 05/01/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán giữa Chủ đầu tư - Báo Công an nhân dân ở Cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân, Tổng Công ty 36 - CTCP nhận lại sản phẩm thông qua phương thức chuyển quyền sở hữu phần diện tích các căn hộ của Dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân tương đương với số tiền đã hỗ trợ và các khoản chi phí khác (nếu có) không bao gồm chi phí lãi vay - phần diện tích này trong phạm vi Thỏa thuận liên danh đầu tư đã ký ngày 24/12/2012 giữa Báo Công an nhân dân và Tổng Công ty 36 - CTCP và Thỏa thuận liên doanh đầu tư dự án Xây dựng nhà ở Cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân lập ngày 09/12/2016 giữa Báo Công an nhân dân và Công ty Cổ phần 36.55.

- Tại thời điểm 30/06/2025, số dư khoản cho vay với Công ty Cổ phần 36.55 bao gồm 25.000.000.000 VND tiền giải ngân cho vay và 10.206.051.444 VND lãi nhập gốc.

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Phải thu tạm ứng nhân viên, tạm ứng công trình</i>	82.503.881.975	-	82.651.326.522	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	2.128.888.070	-	3.653.274.880	-
- Tại Công ty 36.30	2.858.647.300	-	2.295.000.000	-
- Tại Công ty 36.32	-	-	2.171.934.029	-
- Tại Công ty 36.63	23.040.235.877	-	17.869.484.169	-
- Tại Công ty 36.65	13.717.648.723	-	13.523.162.723	-
- Tại Công ty 36.66	5.984.437.618	-	3.460.444.769	-
- Tại Công ty 36.67	22.342.038.258	-	24.441.954.976	-
- Tại Công ty 36.69	2.192.000.000	-	2.192.000.000	-
- Tại Công ty 36.72	3.452.665.435	-	3.452.665.435	-
- Tại Công ty 36.20	854.150.599	-	1.968.928.435	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	5.933.170.095	-	7.622.477.106	-
<i>Ký cược, ký quỹ</i>	1.531.202.826	-	1.176.935.157	-
<i>Phải thu khác</i>	583.608.219.191	-	578.079.608.553	-
- Phải thu Công ty TNHH BOT 36.71 tiền giải ngân vốn đầu tư và các khoản chi phí khác chi hộ (*)	558.270.258.090	-	543.377.284.617	-
- Công ty Cổ phần 36.55	2.579.077.607	-	2.245.329.382	-
- Phải thu đối tượng khác	22.758.883.494	-	32.456.994.554	-
	667.643.303.992	-	661.907.870.232	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	4.492.405.490	-	4.385.199.586	-
- Phải thu Công ty TNHH BOT 36.71 tiền giải ngân vốn đầu tư và các khoản chi phí khác chi hộ (*)	246.704.264.616	-	308.816.418.368	-
	251.196.670.106	-	313.201.617.954	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần 36.55	2.579.077.607	-	2.245.329.382	-
- Công ty TNHH BOT 36.71	804.974.522.706	-	852.193.702.985	-
	807.553.600.313	-	854.439.032.367	-

- + Thời gian hỗ trợ vốn: 13 năm kể từ ngày Tổng Công ty trả lãi vay và gốc vay cho hai ngân hàng trên trong trường hợp Công ty TNHH BOT 36.71 thu phí đường bộ không đủ để trả cho Ngân hàng, tức là thời gian hỗ trợ đến năm 2027 (theo lịch trả nợ);
- + Chi phí hỗ trợ vốn: Theo mức lãi suất 10,5%/năm với các món vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam; Lãi suất 8,5%/năm đối với các món vay của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Lãi suất những năm tiếp theo sẽ do Tổng Công ty thông báo căn cứ vào mức lãi suất cho vay của 2 ngân hàng trên. Hàng tháng, tiền lãi được tính nhập vào gốc vay để tính chi phí lãi vay cho tháng tiếp theo. Chi phí hỗ trợ vốn được hoàn trả cùng với số tiền hỗ trợ vốn vay khi hết hạn hỗ trợ vốn. Riêng chi phí hỗ trợ vốn đối với phần chênh lệch (số tiền thu phí đường bộ của Công ty TNHH BOT 36.71 không đủ trả gốc và lãi vay các Ngân hàng) thì lãi suất vay tính theo tỷ suất bình quân vay ngắn hạn liên Ngân hàng mà Tổng Công ty đang giao dịch;
- + Phương thức hoàn trả tiền hỗ trợ vốn: Công ty TNHH BOT 36.71 sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền hỗ trợ vốn và chi phí sử dụng vốn từ nguồn thu phí và hoàn thuế GTGT của Dự án Đầu tư xây dựng công trình cải tạo và nâng cấp Quốc lộ 19 đoạn KM17+027 trên địa bàn tỉnh Bình Định và đoạn KM108+00 - KM131+300 trên địa phận tỉnh Gia Lai theo phương thức chuyển khoản hoặc hai bên sẽ khấu trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Tổng Công ty 36 - CTCP với Công ty TNHH BOT 36.71 theo Hợp đồng chuyển nhượng kinh doanh khai thác và sử dụng dự án trên.

9. NỢ QUÁ HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	4.661.038.940	-	4.661.038.940	-
Các đối tượng khác	4.661.038.940	-	4.661.038.940	-
+ Phải thu về cho vay	35.206.051.444	25.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần 36.55	35.206.051.444	25.000.000.000	-	-
	39.867.090.384	25.000.000.000	4.661.038.940	-

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	3.838.592.409	-	6.690.517.463	-
- Công cụ, dụng cụ	243.300.000	-	243.300.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	728.466.374.136	-	1.125.355.254.570	-
- Thành phẩm	204.257.433.898	-	36.806.791.669	-
+ Dự án Khu nhà ở thương mại, khu tái định cư Tây Bắc thành phố Sapa - tỉnh Lào Cai	160.030.444.661	-	-	-
+ Dự án nhà ở tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh	16.596.108.067	-	-	-
+ Các dự án khác	27.630.881.170	-	36.806.791.669	-
	936.805.700.443	-	1.169.095.863.702	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	235.915.567.429	-	669.537.841.059	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	235.915.567.429	-	669.537.841.059	-
+ Dự án số 6-8 Chùa Bộc ⁽¹⁾	212.427.482.097	-	212.427.482.097	-
+ Dự án Khu nhà ở thương mại, khu tái định cư Tây Bắc thành phố Sapa - tỉnh Lào Cai ⁽²⁾	23.488.085.332	-	433.949.028.898	-
+ Các dự án khác	-	-	23.161.330.064	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	492.550.806.707	-	455.760.784.643	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	4.095.775.774	-	3.564.222.815	-
- Tại Công ty 36.30	4.804.658.290	-	3.069.058.604	-
- Tại Công ty 36.32	53.327.547.703	-	53.327.547.703	-
- Tại Công ty 36.62	3.767.006.340	-	4.690.305.952	-
- Tại Công ty 36.63	2.776.898.502	-	3.623.430.343	-
- Tại Công ty 36.64	6.389.185.015	-	6.389.185.015	-
- Tại Công ty 36.65	14.570.075.065	-	12.561.431.257	-
- Tại Công ty 36.66	183.925.673.294	-	167.689.872.329	-
+ Sân bay Quốc tế Long Thành	28.003.528.277	-	18.030.865.750	-
+ Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2	148.959.241.650	-	143.620.801.856	-
+ Công trình khác	6.962.903.367	-	6.038.204.723	-
- Tại Công ty 36.67	141.147.171.522	-	150.491.886.061	-
+ Đường cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ	18.632.175.145	-	27.959.408.722	-
+ Đường cao tốc Cần Thơ - Hậu Giang	92.383.881.139	-	90.091.268.450	-
+ Công trình khác	30.131.115.238	-	32.441.208.889	-
- Tại Công ty 36.69	1.471.058.618	-	1.471.058.618	-
- Tại Công ty 36.72	2.122.928.435	-	2.122.928.435	-
- Tại Công ty 36.20	73.466.303.835	-	41.669.378.019	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	686.524.314	-	5.090.479.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh của hoạt động khai thác cát	-	-	56.628.868	-
- Tại Chi nhánh Phương Nam	-	-	56.628.868	-
	728.466.374.136	-	1.125.355.254.570	-

⁽¹⁾ Dự án Khu nhà ở cao tầng, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại số 6 - 8 Chùa Bộc, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội được triển khai theo Hợp đồng số 268/2017/HĐHTKD/36-TL-APG-VCAP ngày 31/12/2017, Thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa Tổng Công ty 36 - CTCP và Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc, Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư VCapital. Mục tiêu xây dựng dự án là Xây dựng một tổ hợp trung tâm dịch vụ, thương mại và nhà ở cao cấp, hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo sự phát triển bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển văn hóa, xã hội.

Đến thời điểm 30/06/2025, dự án đang trong giai đoạn triển khai thực hiện. Các chi phí phát sinh chủ yếu bao gồm: tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí quản lý dự án...

Do công trình trên xây dựng vừa cho mục đích bán bất động sản, vừa xây dựng với mục đích làm sàn thương mại, cho thuê nên Tổng Công ty tạm thời phân bổ các khoản chi phí phát sinh được phân bổ vào chỉ tiêu “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30/06/2025 trên cơ sở diện tích bất động sản để bán trên tổng diện tích.

Ngày 06/06/2023, Hội đồng quản trị Tổng Công ty 36 - CTCP ban hành Quyết định số 30/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt dự án tổ hợp 6-8 Chùa Bộc - Shantinoi Parc. Trong đó:

- + Tên dự án mới: tổ hợp 6-8 Chùa Bộc - Shantinoi Parc;
- + Chủ đầu tư: Liên danh Nhà đầu tư Tổng Công ty 36 - CTCP và Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc (Trong đó Tổng Công ty 36 - CTCP là đại diện Liên danh Nhà đầu tư để thực hiện dự án);
- + Mục tiêu đầu tư: xây dựng mới các công trình có chức năng Căn hộ du lịch, gian hàng thương mại, dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn, phòng khám phù hợp với quy hoạch khu vực;
- + Tỷ lệ vốn góp đầu tư: Tổng Công ty 36 - CTCP góp 74,25%, Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc góp 25,75% tổng giá trị vốn góp của các bên.

Ngày 19/05/2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty 36 - CTCP ban hành Quyết định số 19/QĐ-HĐQT về việc Phê duyệt nhiệm vụ đầu tư và dự toán giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại số 6-8 Chùa Bộc.

Đến thời điểm 30/06/2025, dự án đang trong quá trình cập nhật, thay đổi hồ sơ pháp lý phù hợp với Quyết định trên và giá trị góp vốn của Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú, Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital sẽ hợp tác với Tổng Công ty 36 trong cấu phần vốn góp của Tổng Công ty 36.

(2) Các thông tin liên quan đến dự án như sau:

- Tên Dự án: Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24, đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sapa;
- Địa điểm xây dựng: phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai;
- Mục đích xây dựng: xây dựng nhà ở thương mại;
- Quy mô của dự án: đầu tư xây dựng 97 căn nhà ở liền kề, chiều cao 4 tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;
- Tổng mức đầu tư: 514.390.756.209 VND;
- Tiến độ thực hiện dự án: 3 năm kể từ ngày được UBND tỉnh công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;
- Tổng Công ty 36-CTCP được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo Quyết định số 4334/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai;
- Tại thời điểm 30/06/2025: dự án cơ bản đã hoàn thành, đã thực hiện quyết toán.
- Tại ngày 30/06/2025, giá trị tài sản hình thành trong tương lai của dự án được thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 16).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Dự án số 6-8 Chùa Bộc ⁽¹⁾	228.024.658.103	227.386.937.103
+ Dự án Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc ⁽²⁾	195.988.638.038	188.956.533.221
	424.013.296.141	416.343.470.324

⁽¹⁾ Các chi phí phát sinh đã được phân bổ vào chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30/06/2025 tương ứng với phần diện tích bất động sản chủ sở hữu sử dụng và làm sàn thương mại, cho thuê trên tổng diện tích (Chi tiết tại Thuyết minh số 10).

(2) Các thông tin liên quan đến dự án như sau:

- Tên Dự án: khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An);
- Địa điểm xây dựng: thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An);
- Mục đích xây dựng: xây dựng nhà ở thương mại và Khu thương mại dịch vụ;
- Quy mô của dự án: đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ cao 09 tầng, diện tích đất 2.072,50 m²; Xây dựng nhà ở liền kề tại 06 lô đất bám trục Quốc lộ 1A (xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài), mật độ xây dựng 80%, tầng cao 04 tầng, diện tích đất 5.411,10 m²;
- Tổng mức đầu tư dự án là 375.374.864.547 VND;
- Tổng Công ty 36-CTCP được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 09/06/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An;
- Tại thời điểm 30/06/2025: Hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành, đang hoàn thiện giao thông và phòng cháy chữa cháy. Khu LK1 đã hoàn thành việc xây thô, cửa, điện nước, đang hoàn thiện sơn tiền, lắp đặt thiết bị điện, vệ sinh, điều hòa. Các khu liền kề còn lại và trung tâm thương mại đang thực hiện ép cọc, hạng mục móng.
- Tại ngày 30/06/2025, giá trị tài sản hình thành trong tương lai của dự án được thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 16).

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	280.161.871.331	2.792.986.875	30.883.237.655	12.724.813.260	326.562.909.121
- Mua trong kỳ	-	6.018.518.519	-	495.191.000	6.513.709.519
Số dư cuối kỳ	280.161.871.331	8.811.505.394	30.883.237.655	13.220.004.260	333.076.618.640
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	115.480.692.007	2.792.986.875	13.594.259.131	11.491.357.821	143.359.295.834
- Khấu hao trong kỳ	5.778.149.262	-	1.380.920.250	278.501.901	7.437.571.413
Số dư cuối kỳ	121.258.841.269	2.792.986.875	14.975.179.381	11.769.859.722	150.796.867.247
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	164.681.179.324	-	17.288.978.524	1.233.455.439	183.203.613.287
Tại ngày cuối kỳ	158.903.030.062	6.018.518.519	15.908.058.274	1.450.144.538	182.279.751.393

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 41.841.003.688 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.054.412.029 VND.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhà và quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	31.385.135.374	649.570.000	32.034.705.374
Số dư cuối kỳ	31.385.135.374	649.570.000	32.034.705.374
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	649.570.000	649.570.000
Số dư cuối kỳ	-	649.570.000	649.570.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	31.385.135.374	-	31.385.135.374
Tại ngày cuối kỳ	31.385.135.374	-	31.385.135.374

(*) Là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài của lô đất tại Ngõ 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội với tổng diện tích 331 m².

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 649.570.000 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	256.143.361.901	256.143.361.901
Số dư cuối kỳ	256.143.361.901	256.143.361.901
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	32.318.456.396	32.318.456.396
- Khấu hao trong kỳ	3.355.763.224	3.355.763.224
Số dư cuối kỳ	35.674.219.620	35.674.219.620
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	223.824.905.505	223.824.905.505
Tại ngày cuối kỳ	220.469.142.281	220.469.142.281

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 63.369.930.318 VND.

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 6.674.136.316 VND. (Kỳ 06 tháng đầu năm 2024 là 6.809.697.870 VND).

Bất động sản đầu tư tại Tổng Công ty bao gồm Nhà để xe và nhà trẻ thuộc dự án Metropolitan CT36; Hầm để xe và Kiot thương mại TM03 thuộc dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội Dự án 4-678; Hầm để xe thuộc dự án Cải tạo xây dựng lại nhà B6 Giảng Võ và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại 38 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội được dùng với mục đích cho thuê.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	5.460.719.255	4.295.790.286
	5.460.719.255	4.295.790.286
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.274.949.505	3.438.039.111
- Chi phí sửa chữa văn phòng	4.682.228.294	4.837.603.850
- Chi phí thuê đất chờ phân bổ	2.198.468.845	2.232.953.540
- Chi phí tư vấn, môi giới Bất động sản	1.133.651.863	3.549.912.516
- Chi phí cấp quyền khai thác, đo đạc	5.349.033.369	9.561.908.178
- Các khoản khác	6.797.717.108	5.400.963.706
	26.436.048.984	29.021.380.901

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

16. VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	236.132.558.715	236.132.558.715	352.540.999.469	236.132.558.715	352.540.999.469	352.540.999.469
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1)	236.132.558.715	236.132.558.715	352.540.999.469	236.132.558.715	352.540.999.469	352.540.999.469
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	149.625.153.415	149.625.153.415	84.000.000.000	91.737.307.167	141.887.846.248	141.887.846.248
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	120.000.000.000	120.000.000.000	84.000.000.000	62.112.153.752	141.887.846.248	141.887.846.248
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (3)	29.625.153.415	29.625.153.415	-	29.625.153.415	-	-
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	518.865.946.761	518.865.946.761	105.458.809.469	227.533.428.721	396.791.327.509	396.791.327.509
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	447.047.985.913	447.047.985.913	84.000.000.000	146.112.153.752	384.935.832.161	384.935.832.161
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (3)	71.817.960.848	71.817.960.848	21.458.809.469	81.421.274.969	11.855.495.348	11.855.495.348
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	518.865.946.761	518.865.946.761	105.458.809.469	227.533.428.721	396.791.327.509	396.791.327.509
	(149.625.153.415)	(149.625.153.415)	(84.000.000.000)	(91.737.307.167)	(141.887.846.248)	(141.887.846.248)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	369.240.793.346	369.240.793.346			254.903.481.261	254.903.481.261



Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	01/01/2025	30/06/2025	VND	VND
--------------	-----------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------------	------------	------------	-----	-----

Bên liên quan

Bên khác					
Nợ ngân hàng	Theo từng kỳ	VND	(i)	352.540.999.469	236.132.558.715
Hợp đồng tín dụng	Theo từng hợp đồng	VND	(i)	352.540.999.469	236.132.558.715
Bổ sung vốn lưu động	Theo từng kế hoạch bổ sung	VND	(i)	352.540.999.469	236.132.558.715

Hơn đồng tín	Theo từng hơn	Bổ sung vốn lưu	(i)	352.540.999.469	236.132.558.715
Nợ hàng	Theo từng hơn				
Đầu vào					

Hơn đồng tín	Theo từng hơn	Bổ sung vốn lưu	(i)	352.540.999.469	236.132.558.715
Nợ hàng	Theo từng hơn				
Đầu vào					

Nam - Chi nhánh 01/2023/480192
Hoàn Kiếm (1) 7/HBTĐ/TCT36
quá 9 tháng

ngày

29/09/2023

(i) Hình thức bảo đảm:

- Tòa nhà văn phòng trụ sở Tổng Công ty 36 - CTCP tại địa chỉ số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội;
- Tòa nhà văn phòng làm việc trụ sở chi nhánh của Tổng Công ty 36 - CTCP tại địa chỉ số 1075 Giải Phóng, phường Định Công, thành phố Hà Nội;
- Tầng hầm để xe ô tô thuộc dự án khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội Dự án 4-678 tại số 50 ngõ 28 Xuân La, phường Phú Thượng, Hà Nội;
- Nhà để xe tại tầng 03, tầng 04 và tầng 05 thuộc tòa nhà CT36A tại Dự án Đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại Tổ 24A, phường Định Công, Hà Nội;
- Nhà trệt tại tầng 01 và tầng 02 thuộc tòa nhà CT36A tại Dự án Đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại Tổ 24A, phường Định Công, Hà Nội;
- Cam có hợp đồng tiền gửi số 01/2023/480192/HĐTG/BIDV-TCT36 ngày 23/06/2023 trị giá 17.500.000.000 VND và Hợp đồng tiền gửi số 12/2021/4801927/BIDV-TONGCT36 ngày 10/11/2021 trị giá 6.000.000.000 VND;
- Cổ phiếu Tổng công ty 36 - CTCP của Ông Nguyễn Đăng Giáp lưu ký tại Công ty TNHH Chứng khoán Yuantia Việt Nam với số lượng cổ phiếu là 17.542.302 cổ phiếu;
- Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai liên quan đến các Hợp đồng thi công xây dựng công trình.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:
Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm		
								VND	VND
Bên liên quan									
Bên khác									
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	Hợp đồng tín dụng số 01/2014-HDTDDA/NHC	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	13 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng khế ước nhận nợ	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án BOT Quốc lộ 19 trong đó bao gồm cả cho vay VAT và chi phí lãi vay trong thời gian thi công Dự án.	(ii)	384.935.832.161	518.865.946.761
- Chi nhánh Hà Nội (2)	T106-TCT36 ngày 25/07/2015							384.935.832.161	447.047.985.913
								-	-
								VND	VND
									01/01/2025

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (3)	Hợp đồng vay Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/24/TD/H/8626 307	Loại tiền VND	Lãi suất năm 6%/ năm, lãi suất cố định trong năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân vốn vay	Thời hạn vay Kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên nhưng không muộn hơn ngày 26/04/2025	Ngày đáo hạn Theo từng kế ước nhận nợ	Mục đích vay Cho vay trả nợ trước hạn phần gốc vay của khoản vay thực hiện dự án “Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24 đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa” tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo hợp đồng vay số 1200-LAV- 2022.00509 ngày 26/04/2022.	Hình thức bảo đảm (iii)	30/06/2025	01/01/2025
								-	29.625.153.415

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (3)	Hợp đồng vay vay từng lần trung dài hạn số 02/24/TD/H/8626 307	Loại tiền VND	Lãi suất năm 6% năm, lãi suất cố định đến ngày 19/06/2025 từ 19/06/2025 lãi suất thả nổi có điều chỉnh	Thời hạn vay Tối đa 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Ngày đáo hạn Theo từng khế uớc nhận nợ	Mục đích vay Tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến đầu tư xây dựng Dự án "Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24 đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa" theo phương án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Pháp luật.	Hình thức bảo đảm	
							30/06/2025	01/01/2025
							-	42.192.807.433

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Công (3)	Hợp đồng vay		Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay	Ngày đáo hạn Theo từng khế uớc nhận nợ	Mục đích vay Thanh toán chi phí liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án "Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở" tại thị trấn Quán Hánh, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (trừ hạng mục Trung tâm thương mại) và thanh toán bù đắp các chi phí mà khách hàng đã thanh toán vượt phần vốn tự có phải tham gia vào Dự án.	Hình thức bảo đảm	
	Hợp đồng cho vay từng lần	Hợp đồng cho trung dài hạn số 01/25/DADT/86 26307 ngày 21/05/2025						30/06/2025	01/01/2025
			VND	6%/năm, lãi suất cố định đến ngày 30/05/2026				(iv) 11.855.495.348	-

396.791.327.509 518.865.946.761

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

(141.887.846.248) (149.625.153.415)

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

254.903.481.261 369.240.793.346

(ii) Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02 HĐTCQTS/NHCT-TCT3&CT36.71 và Phụ lục hợp đồng số 01/HĐTCQTS, "Tài sản thế chấp" là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền tài sản, quyền thu phí hoàn vốn; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác; bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các quyền khác) của Công ty TNHH BOT 36.71 phát sinh từ:

- Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao chính thức số 59/HĐ.BOT-BGTVT được ký kết giữa Tổng công ty 36 (Nhà đầu tư), Công ty TNHH BOT 36.71 (Doanh nghiệp dự án) và Bộ Giao thông vận tải ngày 24/10/2014 về việc thực hiện dự án "đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 19 đoạn Km17+027 - Km 50+00 trên địa phận tỉnh Bình Định và đoạn Km 108+00 - Km 131+300 trên địa phận tỉnh Gia Lai theo hình thức hợp đồng BOT";

- Các Hợp đồng (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Bên B sẽ ký với Bộ Giao thông vận tải sau thời điểm ký Hợp đồng mà theo đó Tổng công ty 36 là Nhà đầu tư và Công ty TNHH BOT 36.71 là doanh nghiệp dự án thực hiện dự án "đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 19 đoạn Km17+027-Km 50+00 trên địa phận tỉnh Bình Định và đoạn Km 108+00-Km 131+300 trên địa phận tỉnh Gia Lai theo hình thức BOT" và theo đó Tổng công ty 36 và Công ty TNHH BOT 36.71 có các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền tài sản, quyền thu phí hoàn vốn; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các quyền khác) phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng.

(iii) Tài sản 1: Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc Dự án "Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24, đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sapa" chưa bán và đủ điều kiện nhận bảo đảm (trong hợp đồng gọi là Dự án);

Tài sản 2: Nhà ở liên kế hình thành trong tương lai/ đã hình thành thuộc Dự án chưa bán và đủ điều kiện nhận bảo đảm;

Tài sản 3: Thế chấp Động sản (nếu có) (đã hình thành hoặc chưa hình thành) thuộc Dự án;

Tài sản 4: Bất động sản/ Tiền gửi của Khách hàng/Cổ đông/ Chủ sở hữu Khách hàng trong trường hợp cần bổ sung để đảm bảo tỷ lệ bảo đảm;

Tài sản 5: Thế chấp Quyền tài sản thuộc Dự án bao gồm nhưng không giới hạn: Toàn bộ quyền tài sản từ các hợp đồng mua bán Nhà ở thuộc dự án, Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng; Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản hình thành trong tương lai của Dự án.

(iv) Tài sản 1: 32 Quyền sử dụng đất thuộc hạng mục Nhà ở thấp tầng của Dự án đầu tư "Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An";

Tài sản 2: Nhà ở hình thành trong tương lai/đã hình thành thuộc Dự án;

Tài sản 3: Bất động sản/Tiền gửi của Khách hàng/Cổ đông/Chủ sở hữu Khách hàng trong trường hợp cần bổ sung để đảm bảo tỷ lệ bảo đảm;

Tài sản 4: Quyền tài sản thuộc Dự án bao gồm nhưng không giới hạn: Toàn bộ Quyền tài sản từ các hợp đồng mua bán Nhà ở thuộc Dự án; Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng; Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản thuộc Hạng mục nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai của Dự án;

Tài sản 5: Động sản (nếu có) (đã hình thành hoặc chưa hình thành) thuộc hạng mục Nhà ở thấp tầng của Dự án (nếu có).

Các khoản vay từ ngân hàng đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	7.105.594.704	7.105.594.704	11.395.953.649	11.395.953.649
- Công ty Cổ phần 36.55	195.600.000	195.600.000	195.600.000	195.600.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	1.223.218.001	1.223.218.001	8.559.051.435	8.559.051.435
- Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Anh Quân	5.686.776.703	5.686.776.703	2.641.302.214	2.641.302.214
Bên khác	390.368.891.056	390.368.891.056	528.361.557.319	528.361.557.319
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	83.393.006.270	83.393.006.270	99.551.915.384	99.551.915.384
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư, Xây lắp và Thương mại Trường Thịnh	3.500.490.671	3.500.490.671	3.470.149.321	3.470.149.321
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội	28.500.000.000	28.500.000.000	38.500.000.000	38.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Công trình 575	16.916.332.788	16.916.332.788	18.436.213.959	18.436.213.959
+ Các khoản phải trả người bán khác	34.476.182.811	34.476.182.811	39.145.552.104	39.145.552.104
- Tại Công ty 36.30	12.875.715.711	12.875.715.711	18.432.650.684	18.432.650.684
- Tại Công ty 36.32	3.252.418.189	3.252.418.189	3.287.068.189	3.287.068.189
- Tại Công ty 36.62	23.898.990.473	23.898.990.473	30.248.725.359	30.248.725.359
+ Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	4.553.623.575	4.553.623.575	4.553.623.575	4.553.623.575
+ Các khoản phải trả người bán khác	19.345.366.898	19.345.366.898	25.695.101.784	25.695.101.784
- Tại Công ty 36.63	4.604.368.373	4.604.368.373	4.604.368.373	4.604.368.373
- Tại Công ty 36.64	37.243.741.406	37.243.741.406	37.094.004.987	37.094.004.987
- Tại Công ty 36.65	8.041.566.968	8.041.566.968	16.168.745.800	16.168.745.800
- Tại Công ty 36.66	73.240.288.079	73.240.288.079	106.240.189.866	106.240.189.866
+ Công ty Cổ phần Công nghệ FUTECH	5.854.104.953	5.854.104.953	12.612.081.926	12.612.081.926
+ Công ty TNHH Đầu tư, Xây lắp, Thương mại và Công nghệ An Phú	12.061.408.045	12.061.408.045	13.018.428.870	13.018.428.870
+ Các khoản phải trả người bán khác	55.324.775.081	55.324.775.081	80.609.679.070	80.609.679.070
- Tại Công ty 36.67	116.414.133.693	116.414.133.693	172.818.779.993	172.818.779.993
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư, Xây lắp và Thương mại Trường Thịnh	25.232.441.025	25.232.441.025	30.422.872.268	30.422.872.268
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng 368 Hà Nội	4.819.372.673	4.819.372.673	16.628.615.318	16.628.615.318
+ Các khoản phải trả người bán khác	86.362.319.995	86.362.319.995	125.767.292.407	125.767.292.407
- Tại Công ty 36.68	3.100.774.459	3.100.774.459	4.454.132.389	4.454.132.389
- Tại Công ty 36.72	412.523.000	412.523.000	412.523.000	412.523.000
- Tại Công ty 36.20	16.387.731.191	16.387.731.191	26.038.354.562	26.038.354.562
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	7.256.653.244	7.256.653.244	7.256.653.244	7.256.653.244
- Tại Chi nhánh Phương Nam	46.980.000	46.980.000	1.323.445.489	1.323.445.489
- Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	200.000.000	200.000.000	430.000.000	430.000.000
	397.474.485.760	397.474.485.760	539.757.510.968	539.757.510.968

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	828.433.291.499	1.111.030.651.081
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	125.217.327.097	256.701.641.654
+ Dự án nhà ở tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh	16.617.056.000	-
+ Dự án khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An	16.070.860.420	-
+ Khách hàng mua nhà Dự án B6 Giảng Võ	3.467.370.937	3.198.325.937
+ Khách hàng mua nhà Dự án Khu nhà ở thương mại, khu tái định cư Tây Bắc thị xã Sapa - tỉnh Lào Cai	77.629.789.610	253.503.315.717
+ Các khoản khách hàng trả trước khác	11.432.250.130	-
- Tại Công ty 36.30	8.640.281.807	10.940.398.879
- Tại Công ty 36.32	7.972.351.793	7.972.351.793
- Tại Công ty 36.65	1.557.347.700	1.557.347.700
- Tại Công ty 36.66	337.888.592.631	366.387.287.292
+ Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2	273.158.688.878	273.158.688.878
+ Tổng Công ty Quản lý bay Việt Nam - Công ty TNHH	51.386.876.753	93.228.598.414
+ Các khoản khách hàng trả trước khác	13.343.027.000	-
- Tại Công ty 36.67	286.370.269.680	373.956.572.680
+ Trường Đại học khoa học và Công nghệ Hà Nội	204.203.617.585	204.203.617.585
+ Ban quản lý dự án Mỹ Thuận	37.999.351.709	125.585.654.709
+ Học viện Tài Chính	44.167.300.386	44.167.300.386
- Tại Công ty 36.69	401.840.000	401.840.000
- Tại Công ty 36.72	5.476.422.000	5.476.422.000
- Tại Công ty 36.97	-	107.625.653
- Tại Công ty 36.20	54.908.858.791	87.529.163.430
+ Ban Quản lý dự án 6	17.804.893.791	35.336.139.430
+ Các khoản khách hàng trả trước khác	37.103.965.000	52.193.024.000
	828.433.291.499	1.111.030.651.081

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	10.863.965.686	1.710.963.436	6.127.394.226	6.662.267.263	11.392.189.988	1.704.314.701
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.303.438.973	6.778.095.280	2.088.653.816	-	5.992.880.437
- Thuế thu nhập cá nhân	114.149.583	657.664.718	542.191.835	847.114.281	197.994.067	436.586.756
- Thuế tài nguyên	1.115.649.003	148.239.736	2.880.095.504	3.022.862.640	1.115.649.003	5.472.600
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	114.931.261	114.931.261	-	-
- Các loại thuế khác	1.000.000	-	13.000.000	13.000.000	1.000.000	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	25.674.404	1.148.883.344	(98.639.101)	1.048.235.321	29.528.982	5.863.500
	12.120.438.676	4.969.190.207	16.357.069.005	13.797.064.582	12.736.362.040	8.145.117.994

Quyết toán thuế của Tổng công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước các khoản chi phí công trình và các chi phí khác đã phát sinh nhưng chưa có hóa đơn, chứng từ	1.172.901.050	11.907.193.732
+ Hồ Cao Ngỗi - Tuyên Quang	-	3.932.527.880
+ Kè Ô Môn giai đoạn 2 từ kênh Thủy Lợi 1 đến đối diện Rạch Ranh	-	7.104.665.852
+ Công trình khác	1.172.901.050	870.000.000
- Chi phí phải trả khác	3.374.322.206	3.865.208.313
	4.547.223.256	15.772.402.045

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	3.152.066	2.394.963.127
- Bảo hiểm xã hội	2.378.612.533	978.303.538
- Bảo hiểm y tế	239.490.909	1.020.826.501
- Bảo hiểm thất nghiệp	27.952.999	13.955.230
- Lãi vay ngân hàng	954.320.248	1.145.261.904
- Phải trả các chủ nhiệm công trình về chi phí công trình	177.487.851.191	195.582.750.362
Tại Công ty 36.30	3.736.976.659	11.654.527.775
Tại Công ty 36.32	20.075.516.877	20.383.263.139
Tại Công ty 36.62	3.348.518.813	3.709.180.336
Tại Công ty 36.64	4.282.380.444	5.484.792.486
Tại Công ty 36.65	19.528.084.911	17.688.523.186
Tại Công ty 36.66	70.168.999.812	73.470.407.927
Tại Công ty 36.67	12.136.561.000	13.276.961.625
Tại Công ty 36.68	813.218.582	919.761.324
Tại Công ty 36.72	1.922.408.614	1.922.408.614
Tại Công ty 36.20	40.366.016.059	44.930.254.160
Tại Chi nhánh Lào	1.109.169.420	2.142.669.790
- Phải trả khác	57.531.866.518	74.613.554.032
Tại Công ty 36.30	-	284.280.113
Tại Công ty 36.63	18.970.420.057	39.672.781.239
Tại Công ty 36.64	3.508.838.470	3.680.035.539
Tại Công ty 36.66	19.874.331	19.795.401
Tại Ban điều hành dự án 36.25	8.101.274.875	9.920.576.656
Tại Chi nhánh Phương Nam	115.108.588	23.608.588
Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	5.127.000	-
Tại Công ty 36.97	10.871.391.093	8.713.484.553
Tại Công ty 36.69	621.879	621.879
Tại Văn phòng Tổng Công ty	15.939.210.225	12.298.370.064
	238.623.246.464	275.749.614.694

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*)	91.758.217.897	89.758.217.897
- Phải trả Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*)	116.426.294.512	113.851.294.512
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*)	109.644.180.269	107.219.180.269
- Phải trả Ban Đầu tư Dự án Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc	202.703.237.031	78.808.306.680
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án tại 326 Lê Trọng Tấn	7.694.800.983	7.694.800.983
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án 4/678 Xuân La	10.582.180.655	10.582.180.655
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án Metropolitan CT36 tại tổ 24A Phường Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội	16.221.147.134	16.221.147.134
- Phải trả các Chủ nhiệm công trình về chi phí công trình	11.323.155.771	11.080.155.771
+ Tại Công ty 36.32	2.234.024.182	2.234.024.182
+ Tại Công ty 36.20	6.774.623.571	6.774.623.571
+ Tại Chi nhánh Phương Nam	127.000.000	-
+ Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	2.187.508.018	2.071.508.018
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	71.392.101.520	81.548.377.697
- Nhận ký quỹ, ký cược	967.500.000	-
	638.712.815.772	516.763.661.598

c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	116.426.294.512	113.851.294.512
- Ông Bùi Quang Bát	5.912.309.151	10.909.218.752
	122.338.603.663	124.760.513.264

(*) Ngày 14/07/2016, Tổng Công ty 36 - CTCP ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đơn vị là Công ty Cổ phần Đầu tư VCAPITAL, Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú, Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc, quy định bốn bên hợp tác thực hiện Dự án Khu nhà ở cao tầng, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại số 6-8 Chùa Bộc. Các bên sẽ góp vốn 385 tỷ đồng để thanh toán tiền mua Bất động sản theo tỷ lệ quy định và Tổng Công ty 36 - CTCP đứng ra làm đầu mối thu tiền và thanh toán cho bên bán.

Ngày 26/07/2016, Tổng Công ty 36 - CTCP quyết định thành lập Ban bất động sản 6-8 Chùa Bộc - Chi nhánh Tổng Công ty 36 - CTCP để điều hành quản lý dự án.

Ngày 31/12/2017, bốn bên thực hiện ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 268/HĐHTKD/36-TL-APG-VCAP theo đó tỷ lệ vốn góp đầu tư được xác định là Tổng Công ty 36 - CTCP góp 30%, Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc góp 30%, Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú là 20%, Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital là 20%.

Ngày 01/06/2018, bốn bên ký bổ sung Phụ lục hợp đồng số 01/2018/HĐHTKD/36-TL-APG-VCAP theo đó, tỷ lệ vốn góp đầu tư được điều chỉnh là Tổng Công ty 36 - CTCP góp 30%, Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc góp 25,75%, Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú là 20%, Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital là 24,25%.

Ngoài phần góp vốn để thanh toán tiền mua bất động sản theo tỷ lệ quy định trên hợp đồng, các bên sẽ phải góp thêm phần chi phí phát sinh của Dự án theo Thông báo của Tổng Công ty 36 - CTCP.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, mảnh đất số 6-8 Chùa Bộc dự kiến sẽ xây dựng Nhà cao tầng, hiện tại Tổng Công ty đang triển khai các công tác giải phóng mặt bằng và lập báo cáo tư vấn thiết kế. (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 11).

Đến thời điểm 30/06/2025, dự án đang trong quá trình cập nhật, thay đổi hồ sơ pháp lý phù hợp với Quyết định trên và giá trị góp vốn của Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú, Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital sẽ hợp tác với Tổng Công ty 36 trong cấu phần vốn góp của Tổng Công ty 36.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	37.533.141.568	1.094.232.116.942
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	28.340.546.488	28.340.546.488
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(1.769.543.722)	(1.769.543.722)
Số dư cuối kỳ trước	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	64.104.144.334	1.120.803.119.708
Số dư đầu kỳ này	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	62.771.353.986	1.119.470.329.360
Lãi trong kỳ này	-	-	-	23.721.649.385	23.721.649.385
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(2.700.775.614)	(2.700.775.614)
Số dư cuối kỳ này	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	83.792.227.757	1.140.491.203.131

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ36 ngày 28 tháng 05 năm 2025, Tổng công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	26.672.787.690
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.700.775.614
Phê duyệt tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 là 3,81%. Việc chi trả cổ tức được thực hiện vào Quý 3 và Quý 4 năm 2025.	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Bộ Quốc Phòng	190.659.320.000	18,38	190.659.320.000	18,38
Ông Nguyễn Đăng Giáp	178.861.310.000	17,24	178.861.310.000	17,24
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	52.157.570.000	5,03	52.157.570.000	5,03
Cổ đông khác	615.772.470.000	59,35	615.772.470.000	59,35
Tổng cộng	1.037.450.670.000	100,00	1.037.450.670.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	06 tháng đầu năm 2025 VND	06 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
- Vốn góp cuối kỳ	1.037.450.670.000	1.037.450.670.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	103.745.067	103.745.067
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	103.745.067	103.745.067
- Cổ phiếu phổ thông	103.745.067	103.745.067
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.745.067	103.745.067
- Cổ phiếu phổ thông	103.745.067	103.745.067
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Tổng công ty

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	18.306.372.388	18.306.372.388
	18.306.372.388	18.306.372.388

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tổng công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 14/2018/HĐCTMB/BĐS/TCT 36 ngày 01/04/2018 với Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến về việc cho thuê khu vực Trường mầm non (nhà trẻ) trong tòa CT 36B thuộc dự án Metropolitan CT36 tại địa chỉ Tổ 24, phường Định Công, Hà Nội (Bao gồm tầng 2 của tòa này).
- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 186/2018/HĐ-BĐS/TCT36 ngày 18/06/2018 với Công ty TNHH Đầu tư, Dịch vụ và Thương mại Quốc tế Minh Anh ATC về việc cho thuê phần mặt bằng với tổng diện tích 6.078 m² tại tầng 3+4+5, khu đỗ xe thuộc dự án Metropolitan tại địa chỉ: Tổ 24 phường Định Công, Hà Nội.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê chỗ đậu xe tại hầm để xe Chung cư CT36 Xuân La thuộc Dự án “Khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội Dự án 4-678” với các cá nhân với tổng diện tích là 2.867 m².
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê ki ốt kinh doanh thương mại TM03 tại Chung cư CT36 Xuân La thuộc Dự án “Khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội Dự án 4-678” với Công ty TNHH Đầu tư và Công nghệ Yumup Việt Nam với tổng diện tích là 317,35 m².
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê chỗ đậu xe tại hầm để xe Chung cư B6 Giảng Võ, thành phố Hà Nội với các cá nhân với tổng diện tích là 2.218,59 m².
- Tổng Công ty ký Hợp đồng Giao quyền Khai thác và cung cấp Dịch vụ với Công ty Cổ phần Thương mại và Hợp tác Trịnh Nguyên Phát về việc trông giữ xe ô tô, xe máy tại lô đất số 6 - 8 Chùa Bộc phường Kim Liên, Hà Nội.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty TNHH BOT 36.71 về việc cho thuê tầng 6 của toà nhà 8 tầng tại số 1075 đường Giải Phóng, phường Định Công, Hà Nội với tổng diện tích 330 m².
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Phúc Gia về việc cho thuê tầng 6 của toà nhà 8 tầng tại số 1075 đường Giải Phóng, phường Định Công, Hà Nội với tổng diện tích 330 m².
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty TNHH Dịch vụ HHDT theo hợp đồng số 1125/2025/HĐTMB/TCT36-HHDT ngày 31/12/2024 về việc cho thuê mặt bằng và tài sản gắn liền với đất ở 38 Phùng Hưng, phường Hà Đông, Hà Nội với tổng diện tích là 1.285,6m².
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Trảng An theo hợp đồng số 2112/2025/HĐTMB/TCT36-ĐVT ngày 25/12/2024 về việc cho thuê căn nhà 02 tầng cho mục đích phục vụ kinh doanh ở 38 Phùng Hưng, phường Hà Đông, Hà Nội với diện tích sàn tầng 1 là 160m².
- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê xe ô tô với Công ty TNHH BOT 36.71 theo hợp đồng số 087/HĐKT-TCT36-36.71 ngày 08/07/2018 về việc cho thuê xe ô tô con nhãn hiệu Toyota Fortuner, mang biển kiểm soát số 29KT-100.03.
- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thuận Phú theo hợp đồng số 3005/2025/HĐKD/TCT36-TP ngày 30/05/2025 về việc cho thuê một phần mặt bằng tầng 7 tòa nhà 9 tầng tại số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, Hà Nội với diện tích là 193m².

b) Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 30/06/2025, Tổng Công ty đang thuê và sử dụng các mảnh đất sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê (m²)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Số 50 ngõ 28 Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 130/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐD ngày 13/3/2017	3.449	Đến hết ngày 02/08/2066	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, một phần tầng hầm mở rộng
Số 326 Lê Trọng Tấn theo Hợp đồng số 121/HĐTĐ, ngày 15/08/2011	1.227	50 năm kể từ 21/03/2011	Làm sân, đường nội bộ, tầng hầm, vườn hoa cây xanh sử dụng ở khu nhà CT36 Tower
Số 6 - 8 Chùa Bộc theo Hợp đồng số 846/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 9/11/2016	9.826	Từ ngày 22/07/2016 đến ngày 12/11/2064	Sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm trụ sở làm việc và dịch vụ thương mại theo quy định tại quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 22/7/2016
Dự án Metropolitan CT36 tại tổ 24 phường Định Công theo Hợp đồng số 723/HĐTĐ ngày 6/12/2014	3.266	50 năm kể từ ngày 05/03/2014	Làm sân, đường nội bộ tại dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36
Xã Quỳnh Thắng, Tỉnh Nghệ An	30.565	Đến ngày 25/09/2028	Khai thác mỏ đá để phục vụ thi công
Phường Vinh Phú, Tỉnh Nghệ An	1.558	Đến ngày 28/12/2047	Làm trụ sở làm việc

Tại ngày 30/06/2025, Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất hàng năm tuy nhiên còn một số vị trí thuê đất chưa xác định thời hạn, chưa có hợp đồng thuê cụ thể tại các địa điểm sau:

- + Trụ sở Tổng Công ty 36 - số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội;
- + Số 1075 và 1043 - Đường Giải Phóng, phường Định Công, thành phố Hà Nội;
- + Phường Tây Tựu, thành phố Hà Nội;
- + Tổ 6, Khu Chiến Thắng, xã Xuân Mai, thành phố Hà Nội;
- + Xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;
- + Tổ 48, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Liên danh Xây dựng VIC	616.606.135	616.606.135

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	913.271.508	3.191.700.274
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.599.894.391	11.013.865.449
Doanh thu hợp đồng xây dựng	395.614.039.338	331.324.637.600
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	316.672.099.586	83.716.384.206
	723.799.304.823	429.246.587.529

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng	865.781.390	3.025.731.860
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.559.774.422	4.721.884.815
Giá vốn hoạt động xây dựng	387.965.380.169	324.108.033.263
Giá vốn kinh doanh bất động sản	307.311.627.573	68.425.675.536
	700.702.563.554	400.281.325.474

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	35.050.579.132	39.358.605.401
	35.050.579.132	39.358.605.401

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	41.714.407.373	28.199.592.060
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(30.746.941.903)	(12.505.457.972)
	10.967.465.470	15.694.134.088

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí môi giới	2.416.260.653	6.287.038.554
	2.416.260.653	6.287.038.554

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	11.355.554.485	10.353.319.931
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.629.478.172	5.044.269.931
Chi phí dự phòng	10.206.051.444	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.102.297.707	1.435.316.606
Chi phí khác bằng tiền	10.157.055.098	4.596.205.860
	37.453.436.906	21.429.112.328

30. THU NHẬP KHÁC

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	63.636.364
Thu nhập từ quản lý dự án	2.117.552.473	3.329.724.156
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	1.910.240.314
Tiền bồi thường thu được (*)	22.989.248.173	-
Thu nhập khác	930.068.499	593.909.091
	26.036.869.145	5.897.509.925

(*) Tiền bồi thường thu được trong kỳ từ vụ kiện liên quan đến Công trình xây dựng phần móng, phần hầm và phần thâm dự án Tòa nhà cao cấp Westa tại số 104 Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Coma 18 (Chi tiết tại Thuyết minh số 36).

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	23.446.752.946	21.137.610.395
Các khoản điều chỉnh tăng	2.955.610.293	-
- Chi phí không hợp lệ	2.955.610.293	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(21.137.610.395)
- Chuyển lỗ các năm trước	-	(21.137.610.395)
Thu nhập chịu thuế TNDN	26.402.363.239	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	5.280.472.648	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	297.606.954	(5.279.251.178)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(938.653.816)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	4.639.425.786	(5.279.251.178)
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	6.944.211.360	9.003.670.116
Thu nhập chịu thuế TNDN	6.944.211.360	9.003.670.116
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.388.842.272	1.800.734.023
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	2.676.639.723	1.411.495.102
Thuế TNDN giảm do đã tạm nộp từ các năm trước của HĐKD bất động sản	(2.567.859.363)	(123.536.661)
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	1.005.832.019	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(1.150.000.000)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	1.353.454.651	3.088.692.464
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.778.095.280	3.088.692.464
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	5.992.880.437	(2.190.558.714)

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.676.639.723	2.567.859.364
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.676.639.723	2.567.859.364

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(108.780.359)	(1.287.958.441)
	(108.780.359)	(1.287.958.441)

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	338.780.070.361	241.206.577.521
Chi phí nhân công	68.080.042.621	71.850.840.040
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.793.334.637	10.130.873.106
Chi phí dự phòng	10.206.051.444	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.693.969.003	122.336.145.917
Chi phí khác bằng tiền	28.714.773.452	25.071.155.442
	510.268.241.518	470.595.592.026

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Tổng công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Tổng công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Tổng công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng công ty. Tổng công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	170.196.480.101	-	-	170.196.480.101
Phải thu khách hàng, phải thu khác	891.729.528.742	251.196.670.106	-	1.142.926.198.848
Các khoản cho vay	132.381.687.620	-	-	132.381.687.620
	1.194.307.696.463	251.196.670.106	-	1.445.504.366.569
Tại ngày 01/01/2025.				
Tiền và các khoản tương đương tiền	343.174.399.416	-	-	343.174.399.416
Phải thu khách hàng, phải thu khác	959.917.203.843	313.201.617.954	-	1.273.118.821.797
Các khoản cho vay	82.381.687.620	-	-	82.381.687.620
	1.385.473.290.879	313.201.617.954	-	1.698.674.908.833

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Vay và nợ	494.428.845.717	254.903.481.261	-	749.332.326.978
Phải trả người bán, phải trả khác	636.097.732.224	638.712.815.772	-	1.274.810.547.996
Chi phí phải trả	4.547.223.256	-	-	4.547.223.256
	1.135.073.801.197	893.616.297.033	-	2.028.690.098.230
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	385.757.712.130	369.240.793.346	-	754.998.505.476
Phải trả người bán, phải trả khác	815.507.125.662	516.763.661.598	-	1.332.270.787.260
Chi phí phải trả	15.772.402.045	-	-	15.772.402.045
	1.217.037.239.837	886.004.454.944	-	2.103.041.694.781

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền lãi nhập gốc trong kỳ		
Tiền lãi nhập gốc phát sinh trong kỳ	-	1.152.029.990
b) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	457.999.808.938	135.200.843.988
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	463.665.987.436	435.858.537.308

36. THÔNG TIN KHÁC

a) Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đang có tranh chấp đối với một số vụ kiện, thông tin cụ thể như sau:

a1) Vụ kiện liên quan đến Công trình xây dựng phần móng, phần hầm và phần thâm dự án Tòa nhà cao cấp Westa tại số 104 Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Coma 18:

+ Theo bản án phúc thẩm số 16/2018/KDTM-PT ngày 31/01/2018 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, Coma 18 phải thanh toán cho Tổng Công ty 36 – CTCP số tiền 77.778.677.420 đồng, gồm giá trị xây dựng và lãi chậm trả. Sau nhiều năm thi hành án Công ty Cổ phần Coma 18 đề nghị được thanh toán cho Tổng Công ty 36 - CTCP số tiền 90.000.000.000 VND (bao gồm số tiền được ghi trong bản án và một phần lãi suất chậm thi hành án). Đến ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Coma 18 đã thanh toán cho Tổng Công ty 36 - CTCP số tiền 67.571.465.197 đồng và đến ngày 30/06/2025 đã hoàn tất khoản thanh toán còn lại là 22.428.534.803 đồng.

a2) Vụ kiện “Đòi quyền sử dụng đất” tại số 6 - 8 Phố Chùa Bộc, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội giữa Tổng Công ty 36 - CTCP và Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu:

+ Theo bản án phúc thẩm số 321/2020/DS-PT ngày 14/08/2020 và Quyết định số 620/2020/TB-SCBSBA ngày 05/10/2020 về việc sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm, Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội đã đưa ra phán quyết: Buộc Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu phải di dời trả lại cho Tổng Công ty 36 quyền sử dụng 859,9m2 đất đang chiếm hữu tại số 6 - 8 Phố Chùa Bộc và tài sản gắn liền với đất là tòa nhà 2 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 533226; Buộc Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu phải di dời tài sản xây dựng không có giấy phép tại số 6 - 8 Phố Chùa Bộc gồm có: Bãi xe, Dãy nhà cấp 4, Khu nhà Massage, Bể bơi, Nhà hàng bờ tơ Tài Sanh và Vũ trường Airport để trả lại quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty 36-CTCP; Buộc Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu phải thanh toán cho Tổng Công ty 36 số tiền 25.184.182.613 VND (gồm tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp và chi phí thẩm định giá).

+ Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, khoản phải thu về lãi phạt chậm theo phán quyết của tòa án Phúc thẩm đối với Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu chưa được Tổng Công ty 36 - CTCP ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

a3) Vụ kiện liên quan đến nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần 36.55 (Tổng Công ty 36 - CTCP là bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này)

+ Ngày 02/01/2015, Tổng công ty 36 phát hành Bảo lãnh vay vốn số TCT36-BLVV để bảo lãnh cho Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần 36.55 với tổng số tiền được bảo lãnh tối đa là 200.000.000.000 đồng.

- + Các khoản vay giữa Công ty Cổ phần 36.55 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã quá hạn thanh toán, vì vậy, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần 36.55 phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 26/05/2023 là 21.171.937.712 VND. Đồng thời, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng yêu cầu Tòa án buộc Tổng Công ty 36 - CTCP phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Cổ phần 36.55 toàn bộ số tiền nêu trên theo Bảo lãnh vay vốn số TCT36-BLVV ngày 02/01/2015 nếu Công ty Cổ phần 36.55 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.
- + Theo bản án sơ thẩm số 33/2023/KDTM-St ngày 27/06/2023 về việc tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng tín dụng, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Hà Nội đưa ra phán quyết: Tuyên bố bảo lãnh ngày 02/01/2015 của Tổng Công ty 36 - CTCP là vô hiệu do trái thẩm quyền và thực hiện bảo lãnh vượt phạm vi bảo lãnh theo quy định pháp luật; Buộc Công ty Cổ phần 36.55 phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tính đến ngày 26/05/2023 là 19.806.765.256 VND (cả gốc và lãi). Trường hợp Công ty Cổ phần 36.55 không thanh toán được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền xử lý hoặc đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Hợp đồng giao nhận thầu số 2611/HĐXD/2014 ký ngày 26/11/2014 giữa Công ty Cổ phần 36.55 và Tổng Công ty 36 - CTCP về việc thi công xây lắp khối công trình chính và khối các công trình phụ trợ thuộc dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Tổng cục thuế; Tất cả các hợp đồng liên quan đến hoạt động của Công ty Cổ phần 36.55; Tài khoản số 72660088 và bất cứ tài khoản nào của Công ty Cổ phần 36.55 mở tại VPBank dùng để nhận các khoản tiền nêu trên.
- + Ngày 24/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có bản án phúc thẩm số 19/2024/KDTM-PT xét xử như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng buộc Công ty cổ phần 36.55 phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền là: 19.806.765.256 VND (cả gốc và lãi), trường hợp Công ty cổ phần 36.55 không thanh toán được số nợ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ; yêu cầu khởi kiện buộc Tổng công ty 36 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Tuyên bố bảo lãnh ngày 02/01/2015 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng xuất trình được bản gốc Bảo lãnh vay vốn và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.
- a4) Vụ kiện liên quan đến nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Tổng Công ty 36 - CTCP (Công ty Cổ phần 36.55 là bên có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đến vụ kiện này)*
- + Ngày 16/04/2024, Tòa án Nhân dân quận Đống Đa thành phố Hà Nội có Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 2087/TB - TLVA giữa Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) và bị đơn: Tổng công ty 36 - CTCP về việc buộc Tổng công ty 36 - CTCP phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Cổ phần 36.55 toàn bộ số tiền Công ty Cổ phần 36.55 phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 19/2024/KDTM-PT ngày 24/01/2024 của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội và bảo lãnh vay vốn số TCT36 - BLVV ngày 02/01/2015.
- + Ngày 18/06/2025, Tòa án Nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 54/2025/KDTM-ST về tranh chấp chứng thư bảo lãnh xét xử như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng buộc Tổng công ty 36 - CTCP thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Cổ phần 36.55 theo Bảo lãnh vay vốn số TCT36-BLVV ngày 02/01/2015; đồng thời, không chấp nhận yêu cầu xác minh, kê biên, phát mại tài sản của Tổng công ty 36 - CTCP để thi hành nghĩa vụ trả nợ thay nêu trên. Về án phí Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 127.806.765 VND; đã nộp tạm ứng 63.903.383 VND và còn phải nộp 63.903.382 VND; Tổng công ty 36 - CTCP không phải chịu án phí sơ thẩm. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.
- b) Theo Quyết định số 280/QĐ - TTg ngày 22/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa thì Tổng Công ty 36 - CTCP đề nghị xin thuê đất của Nhà nước và trả tiền thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Tại thời điểm 30/06/2025, Tổng Công ty 36 - CTCP vẫn còn một số vị trí đất đang sử dụng chưa ký hợp đồng thuê đất (Chi tiết theo Thuyết minh số 23 của Báo cáo tài chính riêng).

c) Theo Nghị quyết số 39/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019 và Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 16/12/2020 của Hội đồng quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư 36 Homes và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 36 (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư 36). Theo Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 05/03/2025, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty TNHH TMQ Đông Thịnh để thực hiện dự án Khu dân cư thôn Đà Ninh, phường Đông Thịnh, thành phố Thanh Hóa. Tuy nhiên, đến thời điểm 30/06/2025, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn trên.

d) Các khoản nợ tiềm tàng:

Tổng Công ty đang thực hiện thi công công trình "Khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công và thi công xây dựng công trình thuộc Dự án Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội" theo Hợp đồng số PMU-CW-02 ngày 01/09/2021 và Hợp đồng số PMU-CW-01 ngày 27/05/2021 giữa Ban Quản lý Dự án Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội và Liên danh 36 - VINACCO, Liên danh 36 - DAC. Nguồn vốn thực hiện dự án này là vốn vay Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) được tài trợ từ Hiệp định vay 2750-VIE (vay OCR) và 2751-VIE (vay ADF) ký ngày 10/11/2011 giữa ADB và Chính phủ Việt Nam, cấp phát cho Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam để thực hiện Dự án. Tại ngày 30/06/2023, Công trình đã kết thúc thời gian thực hiện theo điều khoản Hợp đồng nhưng thực tế chưa hoàn tất các hạng mục của công trình. Đồng thời, Hiệp định vay vốn ADB cũng đã hết thời hạn. Theo mục 8.7 của Hợp đồng về "Bồi thường thiệt hại do chậm trễ", trong trường hợp nhà thầu chậm tiến độ, mức bồi thường thiệt hại do chậm trễ là 0,1% giá hợp đồng/ngày và tối đa là 10% giá hợp đồng.

Ngày 09/06/2023 và 20/06/2023, Liên danh Thành Công - APAVE đã có thư số 93/PMSC/CW1 và thư số 86/PMSX/CW2 về việc Chỉ dẫn của Tư vấn số 2 - Thông báo tạm ngừng công việc Hợp đồng số PMU-CW-01 từ ngày 11/06/2023 và Hợp đồng số PMU-CW-02 từ ngày 28/06/2023.

Ngày 04/05/2023, Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt nam có Tờ trình số 909/TTr-VHL trình Thủ tướng Chính phủ xin gia hạn thời gian thực hiện dự án đến hết ngày 31/12/2025.

Hiện tại, Chủ đầu tư đang tích cực làm việc với các cơ quan chức năng có liên quan để Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, cho phép gia hạn thời gian thực hiện Dự án.

Theo biên bản họp giữa Tổng công ty 36 và Chủ đầu tư – Ban quản lý dự án Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội ngày 22/09/2023, sau khi dự án được phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư, PMU và Nhà thầu sẽ ký phụ lục hợp đồng, điều chỉnh thời gian hoàn thành để có cơ sở thi công, nghiệm thu, thanh toán. Đến ngày 17/01/2024, ADB đã gửi mail xác nhận chấp thuận việc gia hạn khoản vay từ ngày 31/12/2025 đến ngày 31/12/2027 theo như đề xuất trong thư của Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam (VAST) ngày 15/12/2023.

Ngày 21/11/2024, Thủ tướng Chính phủ ra Quyết định số 1448/QĐ-TTg về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án "Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội", vay vốn Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB). Theo đó, gia hạn thời gian thực hiện dự án đến ngày 31/12/2027.

Ngày 10/12/2024, Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam ra Quyết định số 2678/QĐ-VHL về phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội, thời gian thực hiện Dự án điều chỉnh đến ngày 31/12/2027.

Ngày 21/01/2025, Chủ đầu tư – Ban quản lý dự án Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội đã có Tờ trình số 03/TTr-BQLDA và Tờ trình số 04/TTr-BQLDA gửi Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam về việc xin chấp thuận thay đổi thời hạn hoàn thành hợp đồng Gói thầu PMU-CW-01 và Gói thầu PMU-CW-02, đề xuất điều chỉnh thời gian hoàn thành hợp đồng đến 30/06/2027. Đến thời điểm lập báo cáo riêng, Chủ đầu tư đang làm việc tích cực để được chấp thuận gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng.

e) Các hợp đồng hợp tác BCC

e1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 36/HĐHTKD/TCTY36-MH-136 ngày 05/04/2023 với các nội dung chính gồm:

- Các bên tham gia:
 - + Tổng công ty 36 - CTCP;
 - + Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương;
 - + Công ty Cổ phần Tập đoàn 136;
- Mục đích hợp tác kinh doanh: xây dựng, khai thác, quản lý, kinh doanh Dự án “Khu dân cư thôn Đà Ninh, phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá”;
- Nội dung hợp tác kinh doanh: hai bên hợp tác xây dựng Khu dân cư thôn Đà Ninh, phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá;
- Tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Tổng công ty 36 - CTCP góp 20.339.310.000 VND tương đương 51% tổng giá trị vốn góp, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương góp 13.559.540.000 VND tương đương 34%, Công ty Cổ phần Tập đoàn 136 góp 5.982.150.000 VND tương đương 15%.
- Thời gian hợp tác kinh doanh: từ ngày ký hợp đồng đến ngày kết thúc vòng đời dự án.
- Phương án phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: sau khi dự án hoàn thành, các bên chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.
- Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/06/2025: các bên tham gia đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý để triển khai dự án theo đúng quy định của pháp luật và chưa thực hiện góp vốn.

e2) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 34/HĐHTKD ngày 03/04/2023 với các nội dung chính gồm:

- Các bên tham gia:
 - + Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương;
 - + Tổng công ty 36 - CTCP;
 - + Công ty TNHH Tập đoàn An Phát Vượng;
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Xây dựng, khai thác, quản lý, kinh doanh Dự án “Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Quang, Thanh Hoá)”;
- Nội dung hợp tác kinh doanh: Hai bên hợp tác xây dựng khu dân cư tại Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Quang, Thanh Hoá);
- Tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương góp 736.388.800.000 VND tương đương 40% tổng giá trị vốn góp, Tổng Công ty 36 - CTCP góp 552.291.600.000 VND tương đương 30%, Công ty TNHH Tập đoàn An Phát Vượng góp 552.291.600.000 VND tương đương 30%;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Dự kiến trong vòng 5 năm;
- Phương án phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: Sau khi dự án hoàn thành, Các bên chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.
- Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/06/2025: Các bên tham gia đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý để triển khai dự án theo đúng quy định của pháp luật và Tổng Công ty 36 - CTCP đã thực hiện việc góp vốn.

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 17/07/2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty ban hành Quyết định số 25/QĐ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà ở Toàn Cầu và cử người đại diện phần vốn góp của Tổng Công ty 36 - CTCP. Theo đó, Tổng Công ty 36 - CTCP đồng ý góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà ở Toàn Cầu để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu Đất chung cư số 5 thuộc Khu B - Khu dân cư Nam Cầu Cẩm Lệ với số vốn góp của Tổng Công ty 36 - CTCP là 74.000.000.000 VND chiếm 20% vốn điều lệ và cử Bà Mai Thùy Dung người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp.

Ngày 01/08/2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty 36 - CTCP ra quyết định số 05/2025/NQ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của các chi nhánh thuộc Tổng Công ty 36 - CTCP bao gồm: Công ty 36.20, Công ty 36.30, Công ty 36.63, Công ty 36.64, Công ty 36.65, Công ty 36.68, Công ty 36.69 và Công ty 36.72. Đến thời điểm lập Báo cáo, Tổng Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế của một số Chi nhánh Tổng công ty 36.

Ngoài các sự kiện đã được công bố trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động kinh doanh BĐS VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	395.614.039.338	316.672.099.586	11.513.165.899	723.799.304.823
Giá vốn hàng bán	387.965.380.169	307.311.627.573	5.425.555.812	700.702.563.554
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	7.648.659.169	9.360.472.013	6.087.610.087	23.096.741.269
Tổng chi phí mua tài sản cố định				14.183.535.336
Tài sản bộ phận	1.640.963.106.729	698.993.002.951	1.173.404.911	2.341.129.514.591
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.667.201.913.296
Tổng tài sản	1.640.963.106.729	698.993.002.951	1.173.404.911	4.008.331.427.887
Nợ phải trả của các bộ phận	1.724.168.715.959	125.217.327.097	3.603.528.755	1.852.989.571.811
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	1.019.190.509.217
Tổng nợ phải trả	1.724.168.715.959	125.217.327.097	3.603.528.755	2.872.180.081.028

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Tổng Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Người lập biểu

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Đăng Giáp