

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP

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

(đã được kiểm toán)

36

NỘI DUNG

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán | 06 - 55 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 06 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 09 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 12 - 55 |



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 của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 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, quận Đống Đa, 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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | | |
|------------------------|--------------|--|
| Ông: Nguyễn Đăng Giáp | Chủ tịch | |
| Ông: Nguyễn Đăng Thuận | Phó chủ tịch | |
| Ông: Đặng Thanh Thế | Thành viên | |
| Bà: Mai Thùy Dung | Thành viên | |
| Ông: Trần Thái Bình | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 07 tháng 04 năm 2023) |
| Bà: Trần Thị Trang | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 07 tháng 04 năm 2023) |

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

| | | |
|------------------------|-------------------------------------|--|
| Ông: Bùi Quang Bát | Tổng Giám đốc | (Bỏ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023) |
| Ông: Võ Đặng Sơn | Tổng Giám đốc/ Phó Tổng Giám đốc | (Miễn nhiệm Tổng Giám đốc và bỏ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 01 tháng 02 năm 2023) |
| Ông: Nguyễn Đăng Thuận | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông: Nguyễn Đăng Trung | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông: Trần Thái Bình | 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 | (Bỏ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2023) |
| Bà: Trần Thị Trang | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 07 tháng 04 năm 2023) |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Tổng Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc đảm bảo 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2023 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Đăng Giáp

Chủ tịch

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty 36 - CTCP được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã 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 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 34 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, 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 và các thông tin khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Tổng Công ty 36 - CTCP đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính này tại ngày 30/03/2023.



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 29 tháng 03 năm 2024

Bùi Thị Loan

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4927-2022-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 3.180.250.383.832 | 2.733.872.444.648 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 475.392.368.090 | 262.802.406.621 |
| 111 | 1. Tiền | | 475.392.368.090 | 262.802.406.621 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 67.175.636.176 | 67.099.178.082 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 67.175.636.176 | 67.099.178.082 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.445.906.092.318 | 1.547.141.725.079 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 459.066.636.860 | 800.801.098.220 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 313.638.141.775 | 252.004.506.447 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 07 | 32.922.154.031 | 30.355.307.772 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 08 | 646.277.890.592 | 502.538.133.905 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (5.998.730.940) | (38.557.321.265) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 1.108.803.927.815 | 768.089.464.330 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.108.803.927.815 | 768.089.464.330 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 82.972.359.433 | 88.739.670.536 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 15 | 5.349.209.126 | 4.162.445.320 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 61.381.330.270 | 66.180.535.266 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 19 | 16.241.820.037 | 18.396.689.950 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.410.274.772.913 | 2.045.557.285.309 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 439.465.831.522 | 668.940.044.090 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 08 | 439.465.831.522 | 668.940.044.090 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 218.799.876.937 | 232.522.162.792 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 187.414.741.563 | 201.131.522.031 |
| 222 | - Nguyên giá | | 315.933.636.121 | 315.419.999.757 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (128.518.894.558) | (114.288.477.726) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 31.385.135.374 | 31.390.640.761 |
| 228 | - Nguyên giá | | 32.034.705.374 | 32.034.705.374 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (649.570.000) | (644.064.613) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | 194.416.644.676 | 199.685.602.055 |
| 231 | - Nguyên giá | | 221.124.959.849 | 220.849.670.849 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (26.708.315.173) | (21.164.068.794) |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 11 | 391.694.636.052 | 733.772.542.378 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 391.694.636.052 | 733.772.542.378 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 04 | 156.725.296.019 | 192.488.972.819 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 269.222.655.327 | 299.222.655.327 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 9.060.897.626 | 9.060.897.626 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (121.558.256.934) | (115.794.580.134) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 9.172.487.707 | 18.147.961.175 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 15 | 9.048.951.046 | 18.020.786.790 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31 | 123.536.661 | 127.174.385 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | <u>4.590.525.156.745</u> | <u>4.779.429.729.957</u> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 3.502.121.452.389 | 3.704.291.204.993 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.370.511.609.704 | 2.297.369.411.775 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 738.719.050.250 | 801.968.096.787 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18 | 934.467.797.773 | 781.797.842.195 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 2.290.874.154 | 3.376.848.594 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 3.212.277.414 | 4.066.867.525 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 12.796.963.726 | 28.382.743.667 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 224.610.652.380 | 312.485.773.311 |
| 320 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 16 | 451.947.612.535 | 365.192.841.538 |
| 321 | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 1.910.240.314 | - |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 556.141.158 | 98.398.158 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.131.609.842.685 | 1.406.921.793.218 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 21 | 545.524.703.357 | 481.282.890.698 |
| 338 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 16 | 586.085.139.328 | 925.638.902.520 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.088.403.704.356 | 1.075.138.524.964 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22 | 1.094.232.116.942 | 1.077.646.152.722 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 1.037.450.670.000 | 1.017.565.750.000 |
| 411a | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết | | 1.037.450.670.000 | 1.017.565.750.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 941.932.986 | 941.932.986 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 18.306.372.388 | 17.196.899.388 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 37.533.141.568 | 41.941.570.348 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 19.837.704.348 | 19.751.025.557 |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | 17.695.437.220 | 22.190.544.791 |
| 430 | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | (5.828.412.586) | (2.507.627.758) |
| 431 | 1. Nguồn kinh phí | | (5.828.412.586) | (2.507.627.758) |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.590.525.156.745 | 4.779.429.729.957 |

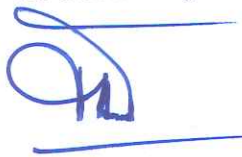
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Chủ tịch



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 | Năm 2022 |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24 | 1.277.772.366.905 | 1.193.126.761.929 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.277.772.366.905 | 1.193.126.761.929 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 25 | 1.238.256.171.156 | 1.161.525.676.336 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 39.516.195.749 | 31.601.085.593 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 94.932.011.721 | 123.349.148.104 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 27 | 96.602.321.585 | 47.462.305.106 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 90.838.644.785 | 83.871.229.903 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | 485.158.776 | - |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 28 | 21.055.144.113 | 85.454.657.926 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 16.305.582.996 | 22.033.270.665 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 29 | 2.189.385.778 | 411.003.478 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | 178.248.902 | 253.729.352 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 2.011.136.876 | 157.274.126 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 18.316.719.872 | 22.190.544.791 |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 30 | 621.282.652 | - |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 31 | - | - |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>17.695.437.220</u> | <u>22.190.544.791</u> |

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Chủ tịch



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|--|-------------|------------------|-------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 18.316.719.872 | 22.190.544.791 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | (9.128.902.036) | (22.306.661.854) |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 19.849.138.111 | 19.863.038.879 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | (24.884.673.211) | (2.691.782.532) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (94.932.011.721) | (123.349.148.104) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 90.838.644.785 | 83.871.229.903 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 9.187.817.836 | (116.117.063) |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 373.284.520.300 | (95.725.430.113) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 45.994.692.422 | (46.594.329.059) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 48.818.305.035 | (276.895.898.275) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 7.716.102.425 | 1.076.024.535 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (91.395.693.543) | (76.582.042.969) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | - | (6.778.135.290) |
| 16 | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 1.264.367.150 | - |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (5.236.881.978) | (4.693.413.487) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 389.633.229.647 | (506.309.341.721) |
| 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 | | (45.420.174.945) | (210.210.081.232) |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (35.576.458.094) | (6.165.948.312) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 35.500.000.000 | 262.565.182.298 |
| 26 | 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 30.000.000.000 | 185.130.000.000 |
| 27 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 91.252.357.056 | 90.297.267.460 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 75.755.724.017 | 321.616.420.214 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

| Mã CHỈ TIÊU số | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|----------------|------------------------|------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 1. Tiền thu từ đi vay | | 436.499.257.024 | 1.156.436.851.248 |
| 34 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (689.298.249.219) | (1.035.900.415.425) |
| 40 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (252.798.992.195) | 120.536.435.823 |
| 50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 212.589.961.469 | (64.156.485.684) |
| 60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | <u>262.802.406.621</u> | <u>326.958.892.305</u> |
| 70 Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | <u>475.392.368.090</u> | <u>262.802.406.621</u> |

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Chủ tịch



Nguyễn Đăng Giáp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

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 Công ty được đặt tại: Số 141 Hồ Đắc Di, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 420 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 485 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Đa ngành nghề.

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:
 - + Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình giao thông;
 - + 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 sản xuất, dịch vụ là dưới 12 tháng;
- Đối với hoạt động xây lắp, bất động sản phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo Hợp đồng ký kết giữa Tổng Công ty và đối tác.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

- Trong năm 2023, các công trình đã ký hợp đồng, thi công từ giai đoạn trước đã được nghiệm thu thanh toán, dẫn tới doanh thu từ xây lắp biến động tăng 15,71 tỷ VND, tương đương tăng 1,34% so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời, trong kỳ, Tổng Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng kiot tại Dự án Đầu tư xây dựng "Nhà ở tái định cư và Văn phòng cho thuê" tại B6 Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và bàn giao các căn hộ còn lại cho khách hàng tại Dự án "Metropolitan CT36" tại tổ 24A Phường Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội. Do đó, doanh thu hoạt động kinh doanh Bất động sản của Tổng Công ty trong kỳ tăng 66,95 tỷ, tăng 100% 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 36.30 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 | 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 | Nghệ An | Xây lắp công trình |
| Công ty 36.64 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 | Hà Nội | Xây lắp công trình |
| Công ty 36.65 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 | 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 | Hà Nội | Xây lắp công trình |
| Công ty 36.69 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 (*) | Hà Nội | Xây lắp công trình |
| Công ty 36.72 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 | Hà Nội | Xây lắp công trình |
| Công ty 36.97 - Chi nhánh Tổng Công ty 36 | Hà Nội | Xây lắp công trình |
| Chi nhánh Lào | Hà Nội | Xây lắp công trình |
| Trung tâm Bom mìn 20 | Hà Nội | Xây lắp công trình, rà phá bom mìn |
| 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 (**) | Hà Nội | Điều hành, quản lý dự án 6-8 Chùa Bộc |
| Ban điều hành 36.25 | Hà Nội | Xây lắp công trình |

(*) Ngày 30/10/2020, Hội đồng quản trị Tổng Công ty 36 - CTCP ra Quyết định số 21/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Công ty Thiết kế 36.69 (Chi nhánh của Tổng Công ty 36 - CTCP). Ngày 18/11/2020, Tổng Công ty 36 - CTCP đã gửi công văn lên Cục thuế thành phố Hà Nội xin đóng mã số thuế của Công ty 36.69. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2023, Tổng Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế của Công ty 36.69.

(**) Ngày 30/12/2023, Hội đồng quản trị Tổng Công ty 36 - CTCP ra Quyết định số 51/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Ban Bất động sản 6-8 Chùa Bộc (Chi nhánh của Tổng công ty 36 - CTCP). Đến thời điểm 31/12/2023, Tổng Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế của Ban Bất động sản 6-8 Chùa Bộc. Đồng thời, Hội đồng quản trị Tổng Công ty 36 - CTCP cũng ra Quyết định số 48/QĐ-HĐQT ngày 14/12/2023 về việc thành lập Ban Dự án thuộc Tổng Công ty để thực hiện và quản lý, giám sát các Dự án đầu tư của Tổng Công ty.

Thông tin về các công ty con, 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 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

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

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ ... đã được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn 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 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Ước tính dự phòng bảo hành công trình.

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 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, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. 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 năm 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 trong đường 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 247 tháng, 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 năm 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 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 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 dự kiến 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 năm: 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 năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm 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 năm 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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 | 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 năm tài chính 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 năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 riêng 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 VND 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 đến 03 năm.
- 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 kỳ theo diện tích bàn giao; 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 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 khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Dự phòng bảo hành công trình trực tuyến được trích lập 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình trực tuyến và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

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

2.21. 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 Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.22. 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;
- 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 năm 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, cổ tức, lợi nhuận được chia 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.

2.23. 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 năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

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 năm 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).

2.24. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.25. 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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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.

2.26. 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, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tổng Công ty do Tổng Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.27. 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

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 5.128.515.791 | 35.173.095.178 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 470.263.852.299 | 227.629.311.443 |
| | <u>475.392.368.090</u> | <u>262.802.406.621</u> |

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | 67.175.636.176 | - | 67.099.178.082 | - |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 67.175.636.176 | - | 67.099.178.082 | - |
| | <u>67.175.636.176</u> | <u>-</u> | <u>67.099.178.082</u> | <u>-</u> |

(*) Tại ngày 31/12/2023, 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 67.175.636.176 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm với lãi suất từ 4,7%/năm đến 7,0%/năm.

Tại ngày 31/12/2023, giá trị của khoản tiền gửi dùng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 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).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Đầu tư vào Công ty con | | | | |
| - Công ty TNHH BOT 36.71 (i) | 269.222.655.327 | (121.069.865.536) | 299.222.655.327 | (115.794.580.134) |
| - Công ty Cổ phần 36.62 (ii) | 269.222.655.327 | (121.069.865.536) | 269.222.655.327 | (115.794.580.134) |
| | - | - | 30.000.000.000 | - |
| Đầu tư vào Công ty liên kết | | | | |
| - Công ty Cổ phần 36.55 | 9.060.897.626 | (488.391.398) | 9.060.897.626 | - |
| | 9.060.897.626 | (488.391.398) | 9.060.897.626 | - |
| | 278.283.552.953 | (121.558.256.934) | 308.283.552.953 | (115.794.580.134) |

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 trong năm:

| 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 | 100,00% | 100,00% | Kinh doanh BOT Quốc lộ 19 |
| - Công ty Cổ phần 36.62 (ii) | Hà Nội | 60,00% | 60,00% | Hoạt động xây lắp |
| <i>Công ty liên kết</i> | | | | |
| - Công ty Cổ phần 36.55 | Hà Nội | 30,00% | 30,00% | Hoạt động xây lắp |

(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.

Đến thời điểm 31/12/2023, tổng số vốn Tổng Công ty đã giải ngân cho Công ty TNHH BOT 36.71 như sau:

- Phần vốn giải ngân được ghi nhận là khoản đầu tư vào Công ty TNHH BOT 36.71:
 - + Ghi nhận ban đầu tại thời điểm góp vốn: 269.222.655.327 VND
 - + 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: 279.501.000.000 VND
 - Phần vốn giải ngân vượt quá vốn điều lệ được ghi nhận là khoản Phải thu khác tại 31/12/2023 (Chi tiết tại Thuyết minh số 8): -10.278.344.673 VND
- Phần vốn giải ngân vượt quá vốn điều lệ 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.

(ii) Ngày 25/05/2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần 36.62 đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-ĐHĐCĐ về việc giải thể doanh nghiệp. Đồng thời, ngày 26/05/2023, Công ty Cổ phần 36.62 đã có Thông báo số 03/2023/TB gửi Phòng Đăng ký kinh doanh thành phố Hà Nội về việc giải thể doanh nghiệp. Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty Cổ phần 36.62 đã hoàn thành thủ tục giải thể và đã hoàn trả đầy đủ tiền góp vốn cho các cổ đông.

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 31/12/2023, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn trên.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Bên khác</i> | | | | |
| - Tại Văn phòng Tổng Công ty | 49.116.198.603 | - | 242.068.174.136 | - |
| + Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận | 23.765.170.876 | - | 4.650.285.497 | - |
| + Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV | 14.870.003.851 | - | - | - |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội | - | - | 215.676.450.000 | - |
| + Các khách hàng khác | 10.481.023.876 | - | 21.741.438.639 | - |
| - Tại Công ty 36.30 | 11.324.215.011 | - | 27.465.301.588 | (7.874.425.242) |
| - Tại Công ty 36.32 | 26.929.953.862 | - | 42.935.183.106 | (7.263.443.904) |
| - Tại Công ty 36.62 | 8.151.846.413 | - | 47.985.255.451 | - |
| + Bộ Tư lệnh Bảo vệ Lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh | - | - | 42.747.250.478 | - |
| + Các khách hàng khác | 8.151.846.413 | - | 5.238.004.973 | - |
| - Tại Công ty 36.63 | 20.196.268.018 | (2.458.551.940) | 27.253.195.059 | - |
| - Tại Công ty 36.64 | 29.258.010.383 | - | 29.581.853.316 | - |
| - Tại Công ty 36.65 | 21.043.741.520 | - | 35.994.567.757 | - |
| + Ban quản lý Dự án các công trình Xây dựng của Đảng ở Trung ương | 20.147.118.990 | - | 29.941.952.000 | - |
| + Các khách hàng khác | 896.622.530 | - | 6.052.615.757 | - |
| - Tại Công ty 36.66 | 60.547.654.753 | - | 56.066.181.835 | - |
| + Bệnh viện Đa khoa tỉnh Vĩnh Phúc | 31.954.657.000 | - | 35.054.197.000 | - |
| + Các khách hàng khác | 28.592.997.753 | - | 21.011.984.835 | - |
| - Tại Công ty 36.67 | 156.554.611.425 | - | 155.128.853.495 | (13.813.633.824) |
| + Ban quản lý Dự án Tòa nhà Westa Công ty Coma 18 | 52.055.127.127 | - | 53.272.877.737 | - |
| + Tổng Công ty Bưu điện Việt Nam | 32.607.141.069 | - | - | - |
| + Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận | 20.332.504.726 | - | - | - |
| + Các khách hàng khác | 51.559.838.503 | - | 101.855.975.758 | (13.813.633.824) |
| - Tại Công ty 36.68 | 2.554.168.000 | - | 9.394.091.761 | - |
| - Tại Công ty 36.69 | 3.892.098.990 | - | 4.815.757.990 | - |
| - Tại Công ty 36.72 | 5.398.583.699 | - | 12.571.680.047 | - |
| - Tại Công ty 36.97 | 14.995.284.638 | - | 17.711.031.748 | - |
| - Tại Công ty 36.20 | 46.702.386.913 | (3.540.179.000) | 67.886.582.996 | (4.840.179.000) |
| + Sở Nông nghiệp tỉnh Nghệ An | 9.056.149.342 | - | 11.376.289.142 | - |
| + Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Gia Lai | - | - | - | - |
| + Các khách hàng khác | 37.646.237.571 | (3.540.179.000) | 56.510.293.854 | (4.840.179.000) |
| - Tại Chi nhánh Lào | 1.943.736.180 | - | 17.726.620.560 | - |
| - Tại Ban điều hành dự án 36.25 | 457.878.452 | - | 6.216.767.375 | (4.765.639.295) |
| | 459.066.636.860 | (5.998.730.940) | 800.801.098.220 | (38.557.321.265) |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Tại Văn phòng Tổng Công ty | 27.243.832.460 | - | 3.064.173.526 | - |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Công trình 575 | 17.135.836.291 | - | - | - |
| + Các khoản trả trước cho người bán | 10.107.996.169 | - | 3.064.173.526 | - |
| - Tại Công ty 36.30 | 5.096.000 | - | - | - |
| - Tại Công ty 36.32 | - | - | 2.327.407.801 | - |
| - Tại Công ty 36.62 | 1.411.856.872 | - | 11.555.825.743 | - |
| - Tại Công ty 36.63 | 930.667.542 | - | 549.431.179 | - |
| - Tại Công ty 36.64 | 35.000.000 | - | - | - |
| - Tại Công ty 36.65 | 401.097.760 | - | 2.403.506.719 | - |
| - Tại Công ty 36.66 | 223.107.364.442 | - | 222.678.108.084 | - |
| + 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 | 31.681.617.805 | - | 31.681.617.805 | - |
| + Các khoản trả trước người bán khác | 51.712.912.687 | - | 51.283.656.329 | - |
| - Tại Công ty 36.67 | 45.999.863.678 | - | 6.150.018.432 | - |
| + Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Sơn | 13.848.750.000 | - | - | - |
| + Các khoản trả trước người bán khác | 32.151.113.678 | - | 6.150.018.432 | - |
| - Tại Công ty 36.97 | 138.201.159 | - | - | - |
| - Tại Công ty 36.20 | 13.336.039.046 | - | 2.246.912.147 | - |
| - Tại Ban điều hành dự án 36.25 | 1.029.122.816 | - | 1.029.122.816 | - |
| | 313.638.141.775 | - | 252.004.506.447 | - |

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 01/01/2023 | | Trong năm | | 31/12/2023 | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| - Công ty Cổ phần 36.55 (*) | 30.355.307.772 | - | 2.566.846.259 | - | 32.922.154.031 | - |
| | 30.355.307.772 | - | 2.566.846.259 | - | 32.922.154.031 | - |

Bên liên quan

- Công ty Cổ phần 36.55 (*)

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

- (*) Tại ngày 31/12/2023, khoản phải thu về cho vay ngắn hạn là khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần 36.55 theo Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019 ngày 24/05/2019 và Phụ lục thỏa thuận hỗ trợ vốn số 04/2023/PLHH 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 sỹ Báo Công an nhân dân thuộc dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán bộ chiến sỹ 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;
 - 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 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-CTT/X21 ngày 05/01/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung TKRVTC và tổng dự toán khối nhà ở Cán bộ chiến sỹ Báo Công an nhân dân. Nếu hoàn bằng sản phẩm, 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 sỹ 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 và Thỏa thuận liên doanh đầu tư dự án Xây dựng nhà ở Cán bộ chiến sỹ Báo Công an nhân dân lập ngày 09/12/2016 giữa Báo Công an nhân dân và Công ty Cổ phần 36.55.

8. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| <i>a1) Phải thu bảo hiểm</i> | 18.157.326 | - | 37.346.738 | - |
| <i>a2) Phải thu tạm ứng nhân viên, tạm ứng công trình</i> | 110.871.483.623 | - | 191.284.305.353 | - |
| - Tại Văn phòng Tổng Công ty | 7.299.330.495 | - | 6.515.284.123 | - |
| - Tại Công ty 36.30 | - | - | 1.855.104.872 | - |
| - Tại Công ty 36.32 | 2.171.934.029 | - | 2.746.934.029 | - |
| - Tại Công ty 36.62 | 46.546.024 | - | 12.893.207.805 | - |
| - Tại Công ty 36.63 | 27.461.857.155 | - | 37.517.593.108 | - |
| - Tại Công ty 36.65 | 13.599.173.384 | - | 13.687.029.884 | - |
| - Tại Công ty 36.66 | 2.628.129.066 | - | 1.735.910.733 | - |
| - Tại Công ty 36.67 | 38.045.860.322 | - | 99.849.642.312 | - |
| - Tại Công ty 36.72 | 4.111.070.993 | - | 4.239.124.377 | - |
| - Tại Công ty 36.20 | 7.885.105.050 | - | 2.621.997.005 | - |
| - Tại Ban điều hành dự án 36.25 | 7.622.477.105 | - | 7.622.477.105 | - |
| <i>a3) Phải thu khác</i> | 535.007.057.893 | - | 311.216.481.814 | - |
| - Phải thu Công ty TNHH BOT 36.71 tiền giải ngân vốn đầu tư và các khoản chi phí khác chi hộ (*) | 469.744.861.268 | - | 259.489.410.947 | - |
| - Công ty Cổ phần 36.55 | 7.702.324.864 | - | 7.291.904.102 | - |
| - Phải thu đối tượng khác | 57.559.871.761 | - | 44.435.166.765 | - |
| <i>a4) Ký cược, ký quỹ</i> | 381.191.750 | - | - | - |
| | 646.277.890.592 | - | 502.538.133.905 | - |
| b) Dài hạn | | | | |
| - Ký cược, ký quỹ | 1.224.227.609 | - | 1.124.965.177 | - |
| - Phải thu Công ty TNHH BOT 36.71 tiền giải ngân vốn đầu tư và các khoản chi phí khác chi hộ (*) | 438.241.603.913 | - | 667.815.078.913 | - |
| | 439.465.831.522 | - | 668.940.044.090 | - |

(*) Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn với Công ty TNHH BOT 36.71 là 907.986.465.181 VND bao gồm Phải thu về gốc cho vay, Phải thu về tiền lãi cho vay và các khoản thu chi hộ. Theo đó, phần vốn giải ngân vượt quá vốn Điều lệ, Tổng Công ty đã ký Hợp đồng Hỗ trợ vốn số 04/HĐVV/2016 ngày 02/01/2016 với các điều khoản chi tiết như sau:

- + Số tiền hỗ trợ tối đa: 1.719.224.000.000 VND;
- + Mục đích hỗ trợ vốn: Công ty TNHH BOT 36.71 dùng để thanh toán nợ tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam;
- + 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

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 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 | 58.053.858.067 | 52.055.127.127 | 119.961.513.790 | 81.404.192.525 |
| Ban Quản lý Tòa nhà Westa Công ty Cổ phần Coma 18 | 52.055.127.127 | 52.055.127.127 | 53.272.877.737 | 53.272.877.737 |
| Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hoà Lạc - Hoà Bình | - | - | 59.389.905.113 | 25.672.762.848 |
| Các đối tượng khác | 5.998.730.940 | - | 7.298.730.940 | 2.458.551.940 |
| | 58.053.858.067 | 52.055.127.127 | 119.961.513.790 | 81.404.192.525 |

10. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---------------------------------------|--------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 34.687.046.630 | - | 2.492.950.386 | - |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.073.627.071.614 | - | 764.501.042.689 | - |
| - Thành phẩm | 489.809.571 | - | 1.095.471.255 | - |
| | 1.108.803.927.815 | - | 768.089.464.330 | - |

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|--------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án | 641.983.410.269 | - | 254.325.403.778 | - |
| - Tại Văn phòng Tổng Công ty | 641.983.410.269 | - | 254.325.403.778 | - |
| + 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⁾ | 308.178.717.822 | - | - | - |
| + Các dự án khác | 121.377.210.350 | - | 41.897.921.681 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp | 431.643.661.345 | - | 510.175.638.911 | - |
| - Tại Văn phòng Tổng Công ty | 8.328.042.414 | - | 13.707.345.979 | - |
| - Tại Công ty 36.30 | 42.767.305 | - | - | - |
| - Tại Công ty 36.32 | 68.844.760.402 | - | 80.416.886.850 | - |
| - Tại Công ty 36.62 | 5.302.136.315 | - | 24.522.626.931 | - |
| - Tại Công ty 36.63 | 9.363.335.672 | - | 9.927.459.713 | - |
| - Tại Công ty 36.64 | 6.389.185.015 | - | 5.563.166.049 | - |
| - Tại Công ty 36.65 | 11.870.982.909 | - | 33.242.677.619 | - |
| - Tại Công ty 36.66 | 169.287.423.118 | - | 182.750.680.469 | - |
| + Bệnh viện Đa khoa tỉnh Vĩnh Phúc | 4.730.058.211 | - | 30.031.142.245 | - |
| + Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2 | 143.599.203.167 | - | 143.589.681.933 | - |
| + Công trình khác | 20.958.161.740 | - | 9.129.856.291 | - |
| - Tại Công ty 36.67 | 107.929.232.932 | - | 111.046.357.018 | - |
| + Đường cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ | 27.440.722.692 | - | 38.561.614.852 | - |
| + Đường cao tốc Cần Thơ - Hậu Giang | 44.057.633.991 | - | - | - |
| + Công trình khác | 36.430.876.249 | - | 72.484.742.166 | - |
| - Tại Công ty 36.69 | 3.469.376.980 | - | 3.469.376.980 | - |
| - Tại Công ty 36.72 | 7.233.258.552 | - | 7.233.258.552 | - |
| - Tại Công ty 36.20 | 28.492.680.239 | - | 33.205.323.259 | - |
| - Tại Ban điều hành dự án 36.25 | 5.090.479.492 | - | 5.090.479.492 | - |
| | 1.073.627.071.614 | - | 764.501.042.689 | - |

⁽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 31/12/2023, Dự án đang trong giai đoạn triển khai xây dựng. 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 Ban 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 chi tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023 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.

Đến thời điểm 31/12/2023, 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, Khu tái định cư Tây Bắc, Thành phố Sa Pa;
- Địa điểm xây dựng: Phường Fan Si Păng, thị xã 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: 493.361.617.194 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 31/12/2023, chi phí phát sinh của dự án là giá trị quyền sử dụng đất trúng thầu, chi phí lãi vay vốn hóa, chi phí quản lý, chi phí thi công xây dựng...

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Xây dựng cơ bản | 391.694.636.052 | 733.772.542.378 |
| + Dự án số 6-8 Chùa Bộc (1) | 227.138.699.474 | 218.215.109.532 |
| + Dự án Công trình hỗn hợp và tài sản trên đất trụ sở cũ Cơ quan huyện ủy, Hội đồng nhân dân - UBND huyện Nghi Lộc (2) | 164.323.662.667 | 152.879.291.519 |
| + Dự án khác | 232.273.911 | 362.678.141.327 |
| | 391.694.636.052 | 733.772.542.378 |

(1) Các chi phí phát sinh đã được phân bổ vào chi tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023 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 bao gồm: tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, chi phí lãi vay, chi phí thẩm định, tư vấn, chi phí Ban quản lý dự án... (Chi tiết tại Thuyết minh số 10).

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

- Tên Dự án: Công trình hỗn hợp và tài sản trên đất trụ sở cũ Cơ quan Huyện ủy Hội đồng Nhân dân, Ủy ban Nhân dân Nghi Lộc;
- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Quán Hành, huyện 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 375.940.000.000 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 31/12/2023, chi phí phát sinh của dự án là giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất theo kết quả trúng thầu đã công bố, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay, chi phí thi công xây dựng.

12. TÀI SẢN CỐ 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 năm | 271.143.671.331 | 2.792.986.875 | 20.468.032.289 | 21.015.309.262 | 315.419.999.757 |
| - Mua trong năm | - | - | - | 513.636.364 | 513.636.364 |
| - Phân loại lại | 9.018.200.000 | - | (214.067.634) | (8.804.132.366) | - |
| Số dư cuối năm | 280.161.871.331 | 2.792.986.875 | 20.253.964.655 | 12.724.813.260 | 315.933.636.121 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 88.715.188.308 | 2.526.810.840 | 9.476.720.735 | 13.569.757.843 | 114.288.477.726 |
| - Khấu hao trong năm | 11.556.298.524 | 181.284.996 | 1.698.913.200 | 793.920.112 | 14.230.416.832 |
| - Phân loại lại | 3.652.906.654 | (27.299.999) | (77.483.479) | (3.548.123.176) | - |
| Số dư cuối năm | 103.924.393.486 | 2.680.795.837 | 11.098.150.456 | 10.815.554.779 | 128.518.894.558 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 182.428.483.023 | 266.176.035 | 10.991.311.554 | 7.445.551.419 | 201.131.522.031 |
| Tại ngày cuối năm | 176.237.477.845 | 112.191.038 | 9.155.814.199 | 1.909.258.481 | 187.414.741.563 |

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 45.971.094.418 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.488.725.667 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất (*) VND | Chương trình phần mềm VND | Cộng VND |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 31.385.135.374 | 649.570.000 | 32.034.705.374 |
| Số dư cuối năm | 31.385.135.374 | 649.570.000 | 32.034.705.374 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 644.064.613 | 644.064.613 |
| - Khấu hao trong năm | - | 5.505.387 | 5.505.387 |
| Số dư cuối năm | - | 649.570.000 | 649.570.000 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 31.385.135.374 | 5.505.387 | 31.390.640.761 |
| Tại ngày cuối năm | 31.385.135.374 | - | 31.385.135.374 |

(*) Là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài của mảnh đất tại Ngõ 141 Hồ Đắc Di, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội với tổng diện tích 331 m².

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Nhà để xe, Nhà trẻ, Kiot VND | Cộng VND |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 220.849.670.849 | 220.849.670.849 |
| - Tăng khác | 275.289.000 | 275.289.000 |
| Số dư cuối năm | 221.124.959.849 | 221.124.959.849 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 21.164.068.794 | 21.164.068.794 |
| - Khấu hao trong năm | 5.544.246.379 | 5.544.246.379 |
| Số dư cuối năm | 26.708.315.173 | 26.708.315.173 |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày đầu năm | 199.685.602.055 | 199.685.602.055 |
| Tại ngày cuối năm | 194.416.644.676 | 194.416.644.676 |

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 66.282.590.262 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 8.849.849.959 VND (Năm 2022 là 6.993.599.957 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. 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 năm tài chính.

Bất động sản đầu tư tại Tổng Công ty bao gồm Nhà để xe và Nhà trẻ tại chung cư CT36 Dream Home - 55 Định Công, Thành phố Hà Nội, Hầm để xe tại Chung cư CT 36 Xuân La, thuộc Dự án 4 - Khu nhà ở tái định cư 678 Xuân La, thành phố Hà Nội, Hầm để xe Chung cư B6 Giảng Võ và Kiot thương mại TM03 thuộc Dự án 4 - Khu nhà ở tái định cư 678 Xuân La, thành phố Hà Nội được dùng với mục đích cho thuê.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| a) Ngắn hạn | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | - | 22.535.455 |
| - Các khoản khác | 5.349.209.126 | 4.139.909.865 |
| | 5.349.209.126 | 4.162.445.320 |
| b) Dài hạn | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 177.921.507 | 8.452.743.525 |
| - Chi phí thuê đất chờ phân bổ | 2.301.923.012 | 2.370.892.525 |
| - Các khoản khác | 6.569.106.527 | 7.197.150.740 |
| | 9.048.951.046 | 18.020.786.790 |

16. CÁC KHOẢN VAY

| | 01/01/2023 | | Trong năm | | 31/12/2023 | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Vay ngắn hạn | 269.192.841.538 | 269.192.841.538 | 358.418.257.024 | 335.663.486.027 | 291.947.612.535 | 291.947.612.535 |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1) | 266.835.010.538 | 266.835.010.538 | 358.418.257.024 | 335.585.655.027 | 289.667.612.535 | 289.667.612.535 |
| + Vay cá nhân (2) | 2.357.831.000 | 2.357.831.000 | - | 77.831.000 | 2.280.000.000 | 2.280.000.000 |
| - Vay dài hạn đến hạn trả | 96.000.000.000 | 96.000.000.000 | 164.000.000.000 | 100.000.000.000 | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3) | 96.000.000.000 | 96.000.000.000 | 120.000.000.000 | 96.000.000.000 | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (4) | - | - | 44.000.000.000 | 4.000.000.000 | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3) | 663.047.985.913 | 663.047.985.913 | - | 96.000.000.000 | 567.047.985.913 | 567.047.985.913 |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (4) | 125.848.542.415 | 125.848.542.415 | 57.412.000.000 | 4.223.389.000 | 179.037.153.415 | 179.037.153.415 |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (5) | 9.222.500.000 | 9.222.500.000 | 20.669.000.000 | 29.891.500.000 | - | - |
| + Nguyễn Đăng Hùng (6) | 193.250.000.000 | 193.250.000.000 | - | 193.250.000.000 | - | - |
| + Nguyễn Trọng Từ (7) | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | - | - |
| + Nguyễn Văn Hiền (8) | 29.269.874.192 | 29.269.874.192 | - | 29.269.874.192 | - | - |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | 1.021.638.902.520 | 1.021.638.902.520 | 78.081.000.000 | 353.634.763.192 | 746.085.139.328 | 746.085.139.328 |
| | (96.000.000.000) | (96.000.000.000) | (164.000.000.000) | (100.000.000.000) | (160.000.000.000) | (160.000.000.000) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 925.638.902.520 | 925.638.902.520 | | | 586.085.139.328 | 586.085.139.328 |

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 Tổng Công ty như sau:

| Hợp đồng vay | Loại tiền | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Mục đích vay | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-----------|---------------------------|--|---|-------------------|------------------------|------------------------|
| Ngân hàng TMCP Hợp đồng tín dụng hạn Đâu tư và Phát mức số 01/2023/4801927/HHTD/ Chi nhánh Hoàn TCT36 ngày 29/09/2023 Kiểm (1) | VND | Theo từng khế ước nhận nợ | Theo từng hợp đồng/ khế ước vay nhưng không quá 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp | (i) | 289.667.612.535 VND | 266.835.010.538 VND |
| Vay cá nhân (2) | VND | 5%-6% | 9-12 tháng | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tin chấp | 2.280.000.000 VND | 2.357.831.000 VND |
| | | | | | | 291.947.612.535 | 269.192.841.538 |

(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 Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
- + Tòa nhà văn phòng làm việc trụ sở các chi nhánh của Tổng Công ty 36 - CTCP tại địa chỉ số 1075 Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, 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, quận Tây Hồ, 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, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- + Nhà trê 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, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- + Cầm cố hợp đồng tiền gửi số 01/2023/480192/HHTG/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 Yuanata 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.

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.

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 | Mục đích vay | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------|--|---|--|---|---------------------|---------------------|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3) | VND | Theo từng kỳ trả gốc và lãi dựa trên số dư gốc | 13 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên | 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 | Quy định trong hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02HDTCTQTS/NH CT106-TCT36&CT36.71 ngày 14/10/2014 (t) | 567.047.985.913 VND | 663.047.985.913 VND |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (4) | VND | 9,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh | 136 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Bù đắp chi phí nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định số 4334/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc "Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư 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 xếp dân cư Tây Bắc" | | 179.037.153.415 VND | 125.848.542.415 VND |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (5) | VND | Theo từng kỳ trả gốc và lãi dựa trên số dư gốc | 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Hoàn vốn 1 phần tiền sử dụng đất và thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng "Nhà ở khu vực trường mầm non thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai" | | - VND | 9.222.500.000 VND |

| Hợp đồng vay | Loại tiền | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Mục đích vay | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------|--------------|---|--|-------------------|------------|----------------|
| Nguyễn Đăng Hùng (6) | VND | 7,40% | 36 tháng từ ngày 19/01/2022 đến 19/01/2025 | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tín chấp | VND | VND |
| Hợp đồng cho vay tiền số 02/2022/HĐVT-TCT36 ngày 19/01/2022 | | | | | | - | 30.000.000.000 |
| Hợp đồng cho vay số 04/2022/HĐVT-TCT36 ngày 21/04/2022 | VND | 8,45% | 24 tháng từ ngày 21/04/2022 đến ngày 21/04/2024 | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tín chấp | - | 55.000.000.000 |
| Hợp đồng cho vay số 06/2022/HĐVT-TCT36 ngày 08/06/2022 | VND | 8,45% | 24 tháng từ ngày 08/06/2022 đến 08/06/2024 | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tín chấp | - | 22.000.000.000 |
| Hợp đồng cho vay số 09/2022/HĐVT-TCT36 ngày 19/09/2022 | VND | 8,45% | 24 tháng từ ngày 19/09/2022 đến 19/09/2024 | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tín chấp | - | 13.888.000.000 |
| Hợp đồng cho vay số 10/2022/HĐVT-TCT36 ngày 26/09/2022 | VND | 8,45% | 24 tháng từ ngày 26/09/2022 đến 26/09/2024 | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tín chấp | - | 72.362.000.000 |

Tổng Công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

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

| Hợp đồng vay | Loại tiền | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Mục đích vay | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------------|-----------|--------------|--|--|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Nguyễn Trọng Từ (7) | VND | 8,45% | 24 tháng từ ngày 06/06/2022 đến 06/06/2024 | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tin chấp | - | 1.000.000.000 VND |
| Nguyễn Văn Hiền (8) | VND | 8,45% | 24 tháng từ ngày 12/07/2022 đến 12/07/2024 | Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư | Tin chấp | - | 29.269.874.192 VND |
| TCT36 ngày 12/07/2022 | | | | | | | |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | | | | <u>746.085.139.328</u> | <u>1.021.638.902.520</u> |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | | | | | | (160.000.000.000) | (96.000.000.000) |
| | | | | | | <u>586.085.139.328</u> | <u>925.638.902.520</u> |

(ii) Tài sản hình thành trong tương lai 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, tỉnh Lào Cai. Giá trị tài sản tạm tính là 473.073.000.000 VND, bằng tổng mức đầu tư trước VAT dự kiến.

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

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Bên khác</i> | | | | |
| - Tại Văn phòng Tổng Công ty | 144.516.924.026 | 144.516.924.026 | 81.854.355.782 | 81.854.355.782 |
| - Tại Công ty 36.30 | 8.335.716.225 | 8.335.716.225 | 27.573.595.313 | 27.573.595.313 |
| - Tại Công ty 36.32 | 18.892.480.175 | 18.892.480.175 | 21.209.535.469 | 21.209.535.469 |
| - Tại Công ty 36.62 | 80.376.466.471 | 80.376.466.471 | 113.681.326.339 | 113.681.326.339 |
| + Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng | 43.422.977.630 | 43.422.977.630 | 53.422.977.630 | 53.422.977.630 |
| + Các khoản phải trả người bán khác | 36.953.488.841 | 36.953.488.841 | 60.258.348.709 | 60.258.348.709 |
| - Tại Công ty 36.63 | 16.330.815.180 | 16.330.815.180 | 12.824.850.822 | 12.824.850.822 |
| - Tại Công ty 36.64 | 41.999.223.953 | 41.999.223.953 | 50.043.352.264 | 50.043.352.264 |
| - Tại Công ty 36.65 | 30.123.864.769 | 30.123.864.769 | 68.196.400.187 | 68.196.400.187 |
| - Tại Công ty 36.66 | 197.406.070.883 | 197.406.070.883 | 183.384.849.694 | 183.384.849.694 |
| - Tại Công ty 36.67 | 171.115.541.010 | 171.115.541.010 | 193.631.847.781 | 193.631.847.781 |
| - Tại Công ty 36.68 | 5.599.027.984 | 5.599.027.984 | 16.137.012.147 | 16.137.012.147 |
| - Tại Công ty 36.69 | 1.832.708.664 | 1.832.708.664 | 1.832.708.664 | 1.832.708.664 |
| - Tại Công ty 36.72 | 3.260.039.544 | 3.260.039.544 | 8.124.647.876 | 8.124.647.876 |
| - Tại Công ty 36.97 | 3.714.229.143 | 3.714.229.143 | 3.682.391.093 | 3.682.391.093 |
| - Tại Công ty 36.20 | 7.959.288.979 | 7.959.288.979 | 12.534.570.112 | 12.534.570.112 |
| - Tại Ban điều hành dự án 36.25 | 7.256.653.244 | 7.256.653.244 | 7.256.653.244 | 7.256.653.244 |
| | 738.719.050.250 | 738.719.050.250 | 801.968.096.787 | 801.968.096.787 |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| - Tại Văn phòng Tổng Công ty | 27.439.427.919 | 36.766.936.570 |
| + Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận | 17.825.427.548 | - |
| + Khách hàng mua nhà Dự án B6 Giảng Võ | 3.624.816.846 | 14.666.304.629 |
| + Khách hàng mua nhà Dự án 55 Định Công | - | 11.792.022.093 |
| + Các khoản khách hàng trả trước khác | 5.989.183.525 | 10.308.609.848 |
| - Tại Công ty 36.30 | 11.422.491.000 | - |
| - Tại Công ty 36.32 | 7.972.351.793 | 13.688.618.701 |
| - Tại Công ty 36.62 | 1.521.699.848 | 25.249.949.702 |
| - Tại Công ty 36.65 | 1.557.347.700 | 1.557.347.700 |
| - Tại Công ty 36.66 | 347.762.906.924 | 311.299.642.228 |
| + 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 | 74.604.218.046 | - |
| + Bệnh viện K | - | 38.140.953.350 |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| - Tại Công ty 36.67 | 351.615.869.608 | 308.412.973.682 |
| + Trường Đại học khoa học và Công nghệ Hà Nội | 204.203.617.585 | 204.936.703.288 |
| + Ban quản lý dự án Mỹ Thuận | 147.412.252.023 | 45.882.704.313 |
| + Các khoản khách hàng trả trước khác | - | 57.593.566.081 |
| | | |
| - Tại Công ty 36.69 | 1.096.840.000 | 1.096.840.000 |
| - Tại Công ty 36.72 | 5.476.422.000 | 5.476.422.000 |
| - Tại Công ty 36.97 | 102.139.926 | 53.865.612 |
| - Tại Công ty 36.20 | 178.500.301.055 | 78.195.246.000 |
| + Ban Quản lý Dự án 6 | 120.982.457.055 | 46.434.410.000 |
| + Các khoản khách hàng trả trước khác | 57.517.844.000 | 31.760.836.000 |
| | <u>934.467.797.773</u> | <u>781.797.842.195</u> |

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu | Số phải nộp | Số phải nộp | Số đã thực nộp | Số phải thu | Số phải nộp |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | đầu năm | đầu năm | trong năm | trong năm | cuối năm | cuối năm |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế giá trị gia tăng | 12.338.845.895 | 2.225.340.586 | 10.366.097.723 | 9.398.642.178 | 10.816.572.093 | 1.670.522.329 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.896.896.106 | - | 617.644.928 | - | 5.279.251.178 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 134.273.545 | 882.135.290 | 1.399.674.163 | 1.717.666.664 | 114.811.805 | 544.681.049 |
| - Thuế tài nguyên | - | 180.279.441 | 542.408.888 | 650.858.313 | - | 71.830.016 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 54.436.387 | 11.035.449.577 | 11.089.885.964 | - | - |
| - Các loại thuế khác | 1.000.000 | 1.000.000 | 395.626.067 | 396.626.067 | 1.000.000 | - |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 25.674.404 | 33.656.890 | 935.632.680 | 969.959.367 | 30.184.961 | 3.840.760 |
| | 18.396.689.950 | 3.376.848.594 | 25.292.534.026 | 24.223.638.553 | 16.241.820.037 | 2.290.874.154 |

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 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 | | |
| + <i>Cải tạo nâng cấp Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sỹ Bộ Tư lệnh Lãng</i> | 1.495.045.190 | 23.741.663.689 |
| + <i>Gói thiết bị Trụ sở Bộ lao động Thương binh và Xã hội</i> | - | 1.074.087.298 |
| + <i>Công trình Đường nước Sài Gòn</i> | 7.897.069.087 | 1.753.821.602 |
| + <i>Hồ chứa nước Lôi Đông, Ba Khe và Nước xanh Tiểu dự án 1</i> | 321.287.824 | 1.235.654.344 |
| + <i>Công trình khác</i> | 385.152.400 | 421.427.822 |
| - Chi phí phải trả khác | 2.698.409.225 | 156.088.912 |
| | 12.796.963.726 | 28.382.743.667 |

21. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Kinh phí công đoàn | 2.255.714.558 | 2.427.492.084 |
| - Bảo hiểm xã hội | 1.514.064.436 | 1.538.653.977 |
| - Bảo hiểm y tế | 1.039.325.837 | 45.965.963 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 23.540.816 | - |
| - Lãi vay ngân hàng | 2.934.427.861 | 3.491.476.619 |
| - Phải trả các Chủ nhiệm công trình về chi phí công trình | 200.801.746.633 | 254.309.866.115 |
| + <i>Tại Công ty 36.30</i> | 13.595.847.365 | 22.701.817.493 |
| + <i>Tại Công ty 36.32</i> | 18.277.288.049 | 34.802.181.110 |
| + <i>Tại Công ty 36.62</i> | 2.719.547.457 | 896.426.246 |
| + <i>Tại Công ty 36.63</i> | 5.098.974.678 | 3.654.401.806 |
| + <i>Tại Công ty 36.64</i> | 4.702.781.412 | 6.406.985.258 |
| + <i>Tại Công ty 36.65</i> | 17.974.002.584 | 19.008.839.847 |
| + <i>Tại Công ty 36.66</i> | 65.994.857.926 | 64.995.996.462 |
| + <i>Tại Công ty 36.67</i> | 2.560.241.514 | 6.635.232.360 |
| + <i>Tại Công ty 36.68</i> | 1.569.950.082 | 2.859.440.232 |
| + <i>Tại Công ty 36.72</i> | 760.916.654 | 850.631.005 |
| + <i>Tại Công ty 36.20</i> | 54.811.443.402 | 63.123.473.230 |
| + <i>Tại Chi nhánh Lào</i> | 2.815.318.854 | 18.453.864.410 |
| + <i>Tại Ban điều hành dự án 36.25</i> | 9.920.576.656 | 9.920.576.656 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 16.041.832.239 | 50.672.318.553 |
| | 224.610.652.380 | 312.485.773.311 |



| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | 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 (*) | 87.740.010.032 | 85.985.518.475 |
| - 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 (*) | 110.706.355.036 | 110.706.355.036 |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*) | 106.384.762.164 | 104.257.441.151 |
| - Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án tại 326 Lê Trọng Tấn | 7.914.698.530 | 8.134.596.077 |
| - Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án 4/678 Xuân La | 10.971.314.780 | 11.286.549.931 |
| - Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án Metropolitan CT36 tại tổ 24A Phường Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội | 16.563.786.211 | 16.835.864.265 |
| - Phải trả các Chủ nhiệm công trình về chi phí công trình | 18.014.259.780 | 40.313.444.482 |
| + Tại Công ty 36.32 | 5.939.636.209 | 7.623.624.970 |
| + Tại Công ty 36.20 | 12.074.623.571 | 32.689.819.512 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 187.229.516.824 | 103.763.121.281 |
| | 545.524.703.357 | 481.282.890.698 |

(*) 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 mỗi 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).

Theo điều khoản của hợp đồng, kết quả kinh doanh (lợi nhuận) từ Dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế của các bên sau khi trừ đi các chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật.

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. Theo 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 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.

Đến thời điểm 31/12/2023, 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 năm trước | 1.017.565.750.000 | 941.932.986 | 16.118.233.388 | 21.908.357.557 | 1.056.534.273.931 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 22.190.544.791 | 22.190.544.791 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 1.078.666.000 | (2.157.332.000) | (1.078.666.000) |
| Số dư cuối năm trước | 1.017.565.750.000 | 941.932.986 | 17.196.899.388 | 41.941.570.348 | 1.077.646.152.722 |
| Số dư đầu năm nay | 1.017.565.750.000 | 941.932.986 | 17.196.899.388 | 41.941.570.348 | 1.077.646.152.722 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 17.695.437.220 | 17.695.437.220 |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*) | 19.884.920.000 | - | - | (19.884.920.000) | - |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 1.109.473.000 | (2.218.946.000) | (1.109.473.000) |
| Số dư cuối năm nay | 1.037.450.670.000 | 941.932.986 | 18.306.372.388 | 37.533.141.568 | 1.094.232.116.942 |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ36 ngày 07 tháng 04 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

| | Số tiền VND |
|---|----------------|
| Kết quả kinh doanh sau thuế | 22.190.544.791 |
| Trích Quỹ Đầu tư phát triển | 1.109.473.000 |
| Trích Quỹ Khen thưởng Phúc lợi | 1.109.473.000 |
| Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (*) (tương ứng tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 1,96%) | 19.884.920.000 |

(*) Thông tin về việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm: 1.988.492 cổ phiếu;
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 1,96% (mỗi 100 cổ phiếu nhận thêm 1,96 cổ phiếu);
- Đối tượng được phân phối: Cổ đông hiện hữu;
- Tổng Công ty đã hoàn thành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 23/08/2023 theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 657/BC-TCT được công bố thông tin ngày 23/08/2023 và đã hoàn thành việc đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 05/09/2023.
- Ngày 25/09/2023, Tổng Công ty đã nhận được quyết định về việc thay đổi niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội của cổ phiếu niêm yết bổ sung là ngày 03/10/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Cuối năm | Tỷ lệ | Đầu năm | Tỷ lệ |
|--|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | VND | % | VND | % |
| Bộ Quốc Phòng | 190.659.320.000 | 18,38% | 186.994.240.000 | 18,38% |
| Ông Nguyễn Đăng Giáp | 178.861.310.000 | 17,24% | 175.423.020.000 | 17,24% |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc | 52.157.570.000 | 5,03% | 82.172.690.000 | 8,08% |
| Cổ đông khác | 615.772.470.000 | 59,35% | 572.975.800.000 | 56,30% |
| | 1.037.450.670.000 | 100,00% | 1.017.565.750.000 | 100,00% |

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 1.017.565.750.000 | 1.017.565.750.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm | 19.884.920.000 | - |
| - Vốn góp cuối năm | 1.037.450.670.000 | 1.017.565.750.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận: | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | - | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm | 19.884.920.000 | - |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 19.884.920.000 | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu | 19.884.920.000 | - |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 19.884.920.000 | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | - | - |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 101.756.575 | 101.756.575 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 103.745.067 | 101.756.575 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 103.745.067 | 101.756.575 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 103.745.067 | 101.756.575 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 103.745.067 | 101.756.575 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND): | 10.000 | 10.000 |

e) Các quỹ của Tổng Công ty

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 18.306.372.388 | 17.196.899.388 |
| | 18.306.372.388 | 17.196.899.388 |



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 31/12/2023, các hợp đồng cho thuê đang thực hiện 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 Hoàng Thị Hải 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, quận Hoàng Mai, 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 và Dịch vụ 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, quận Hoàng Mai, 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 4 "Khu nhà ở Tái định cư 678 Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội" với các cá nhân với tổng diện tích là 2.200 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 4 "Khu nhà ở Tái định cư 678 Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội" với Công ty Đầu tư và Công nghệ TPLUS Việt Nam với tổng diện tích là 317,35 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 4 "Khu nhà ở Tái định cư 678 Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội" với Công ty Đầu tư và Công nghệ TPLUS Việt Nam với tổng diện tích 317,55 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.

b) Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty đang thuê và sử dụng các mảnh đất sau:

| Địa điểm lô đất | Diện tích thuê | 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 m ² | Đến hết ngày 2/8/2066 | 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 15/8/2011 | 1.227,1 m ² | 50 năm kể từ 21/3/2011 | 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 | 9.825,7 m ² | Từ ngày 22/7/2016 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 | 3.266,4 m ² | 50 năm kể từ ngày 5/3/2014 | Làm sân, đường nội bộ tại dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 |
| Xã Tân Thắng, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An | 30.565,0 m ² | Đến ngày 25/09/2028 | Khai thác mỏ đá để phục vụ thi công |
| Phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An | 1.558,0 m ² | Đến ngày 28/12/2047 | Làm trụ sở làm việc |

Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty 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 TCT 36 - số 141 Hồ Đắc Di, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
- + Số 1075 - Đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- + Xã Tây Tựu, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- + Tổ 6, Khu Chiến Thắng, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội;
- + Xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;
- + Tổ 48, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

c) Nợ khó đòi đã xử lý

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty Liên danh Xây dựng VIC | 616.606.135 | 616.606.135 |
| | 616.606.135 | 616.606.135 |

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

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng | 4.895.744.537 | 9.361.195.809 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 16.746.865.256 | 10.291.874.921 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 1.189.177.865.856 | 1.173.473.691.199 |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 66.951.891.256 | - |
| | 1.277.772.366.905 | 1.193.126.761.929 |

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 4.641.165.820 | 8.874.413.627 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 9.089.763.268 | 8.474.521.182 |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 1.161.164.922.848 | 1.144.176.741.527 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 63.360.319.220 | - |
| | 1.238.256.171.156 | 1.161.525.676.336 |

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 94.932.011.721 | 92.364.037.690 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | - | 30.546.450.000 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 438.660.414 |
| | 94.932.011.721 | 123.349.148.104 |

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 90.838.644.785 | 83.871.229.903 |
| Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư | 5.763.676.800 | (36.408.924.797) |
| | 96.602.321.585 | 47.462.305.106 |

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 693.105.456 | 958.033.471 |
| Chi phí nhân công | 22.163.305.396 | 18.596.714.697 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.301.519.491 | 9.153.407.020 |
| Chi phí / (Hoàn nhập) dự phòng | (32.558.590.325) | 33.717.142.265 |
| Thuế, phí và lệ phí | 1.316.188.801 | 1.149.857.820 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 11.144.348.856 | 9.492.571.076 |
| Chi phí khác bằng tiền | 8.995.266.438 | 12.386.931.577 |
| | 21.055.144.113 | 85.454.657.926 |

29. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | - | 46.296.296 |
| Tiền phạt thu được | 34.817.256 | - |
| Tiền thuê đất năm 2022 được giảm | 330.498.386 | - |
| Thu nhập khác | 1.824.070.136 | 364.707.182 |
| | 2.189.385.778 | 411.003.478 |

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|------------------------|------------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 15.210.306.612 | 22.190.544.791 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 10.002.882.742 | 11.649.082 |
| - Chi phí không hợp lệ | 10.002.882.742 | 11.649.082 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (25.213.189.354) | (22.202.193.873) |
| - Chuyển lỗ các năm trước | (25.213.189.354) | (22.202.193.873) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | (5.896.896.106) | - |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính | (5.896.896.106) | - |

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 3.106.413.260 | - |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 3.106.413.260 | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | 621.282.652 | - |
| Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản | 123.536.661 | 127.174.385 |
| Thuế TNDN giảm do đã tạm nộp từ các năm trước của HĐKD bất động sản | (127.174.385) | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản | - | - |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản | 617.644.928 | 127.174.385 |
| Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành | 621.282.652 | - |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm | (5.279.251.178) | 127.174.385 |
| 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
| | VND | VND |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1,00% | 1,00% |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 123.536.661 | 127.174.385 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 123.536.661 | 127.174.385 |
| 32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ | Năm 2023 | Năm 2022 |
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 998.651.308.966 | 910.629.011.417 |
| Chi phí nhân công | 160.730.038.137 | 148.484.623.857 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 19.780.168.598 | 36.659.816.893 |
| Chi phí/ (hoàn nhập) dự phòng | (32.558.590.325) | 33.717.142.265 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 338.839.037.473 | 144.958.997.285 |
| Chi phí khác bằng tiền | 50.113.618.460 | 38.013.210.027 |
| | 1.535.555.581.309 | 1.312.462.801.744 |

33. 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 khc

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: 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 |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
| Tại ngày 31/12/2023 | VND | VND | VND | VND |
| Tiền | 470.263.852.299 | - | - | 470.263.852.299 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.099.345.796.512 | 439.465.831.522 | - | 1.538.811.628.034 |
| Các khoản cho vay | 100.097.790.207 | - | - | 100.097.790.207 |
| | 1.669.707.439.018 | 439.465.831.522 | - | 2.109.173.270.540 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Tiền | 227.629.311.443 | - | - | 227.629.311.443 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.264.781.910.860 | 668.940.044.090 | - | 1.933.721.954.950 |
| Các khoản cho vay | 97.454.485.854 | - | - | 97.454.485.854 |
| | 1.589.865.708.157 | 668.940.044.090 | - | 2.258.805.752.247 |

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 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Tại ngày 31/12/2023 | VND | VND | VND | VND |
| Vay và nợ | 451.947.612.535 | 586.085.139.328 | - | 1.038.032.751.863 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 963.329.702.630 | 545.524.703.357 | - | 1.508.854.405.987 |
| Chi phí phải trả | 12.796.963.726 | - | - | 12.796.963.726 |
| | 1.428.074.278.891 | 1.131.609.842.685 | - | 2.559.684.121.576 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Vay và nợ | 365.192.841.538 | 925.638.902.520 | - | 1.290.831.744.058 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 1.114.453.870.098 | 481.282.890.698 | - | 1.595.736.760.796 |
| Chi phí phải trả | 28.382.743.667 | - | - | 28.382.743.667 |
| | 1.508.029.455.303 | 1.406.921.793.218 | - | 2.914.951.248.521 |

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.

34. 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 thân 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:

- + Công trình xây dựng phần móng, phần hầm và phần thân dự án Tòa nhà cao cấp Westa tại số 104 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội đã hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, Chủ đầu tư không thực hiện thanh quyết toán công trình. Tổng số dư phải thu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 với chủ đầu tư là 52.055.127.127 VND.
- + Theo bản án Phúc thẩm số 16/2018/KDTM-PT ngày 31/01/2018 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã tuyên: Buộc Công ty Cổ phần Coma 18 thanh toán trả Tổng Công ty 36 - CTCP số tiền là 77.778.677.420 VND (trong đó, số tiền phải thu về giá trị xây dựng là 54.360.594.804 VND, tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/12/2012 đến ngày 14/06/2017 là 23.418.082.616 VND).
- + Ngày 29/01/2021, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội ra quyết định số 04/QĐ-CTHADS về việc thực hiện thi hành án với Bản án số 16/2018/KDTM-PT ngày 31/01/2018 của Tòa Án Nhân dân thành phố Hà Nội và bản án số 05/2017/KDTM ngày 14/06/2017 của Tòa Án Nhân dân quận Hà Đông.
- + Ngày 24/03/2021, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội ra quyết định số 05/QĐ-CTHADS và 09/QĐ-CTHADS về việc phong tỏa tài khoản, tài sản đối với Công ty Cổ phần Coma 18 số tiền 77.778.677.420 VND trong Tài khoản Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng Giao dịch Đào Tấn và tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Công ty Cổ phần Coma đối với tài sản là 3 xe ô tô và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- + Tháng 7/2021, Công ty Cổ phần Coma 18 đã thanh toán cho Tổng Công ty số tiền 597.567.802 VND. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Coma 18 đã thanh toán cho Tổng Công ty số tiền 1.217.750.610 VND.
- + Ngày 03/07/2023, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội ra Thông báo số 1454/TB-CTHADS ngày 03/07/2023 về kết quả tổ chức kê biên và việc thi hành án kế tiếp. Theo đó, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội đã tiến hành cưỡng chế đối với Công ty Cổ phần Coma 18, kê biên toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 1.361,5 m² tại số 38 đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và xác định giá trị bồi hoàn sẽ thanh toán cho các bên liên quan.

+ Ngày 05/01/2024, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội ra Thông báo số 459/TB-CTHADS ngày 05/01/2024 về kết quả thẩm định giá tài sản, quyền đề nghị đánh giá lại, quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản. Theo đó, kết quả thẩm định giá tài sản để thi hành án là 24.452.537.000 VND.

+ Ngày 23/02/2024, Công ty Cổ phần Coma 18 gửi Tổng Công ty 36 - CTCP Công văn số 84/CV-COMA 18. Theo Công văn này, Công ty Cổ phần Coma 18 đã phối hợp với Tổng Công ty 36 - CTCP để tiến hành thương lượng xác định giá trị tài sản tại số 38 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông nhằm đối trừ vào công nợ phải trả Tổng Công ty 36 - CTCP để thi hành án theo phán quyết của Tòa phúc thẩm.

Do đó, khoản phải thu về lãi phạt chậm theo phán quyết của tòa án Phúc thẩm đối với Công ty Cổ phần Coma 18 chưa được Tổng Công ty 36 - CTCP ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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, Dây nhà cấp 4, Khu nhà Massage, Bể bơi, Nhà hàng bò 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này)

+ 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 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 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 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: Yêu cầu buộc Tổng công ty 36 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và yêu cầu độc lập của Tổng Công ty 36 về việc tuyên Bảo lãnh vay vốn vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng xuất trình được bản gốc Bảo lãnh vay vốn.

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 31/12/2023, 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). Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2023, 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.

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.

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.

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, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá"
- Nội dung hợp tác kinh doanh: Hai bên hợp tác xây dựng khu dân cư tại thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;
- 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 31/12/2023: 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 Tân), thành phố 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 Tân), thành phố 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 31/12/2023: 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 việc góp vốn.

35. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

36. 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 | 1.189.177.865.856 | 66.951.891.256 | 21.642.609.793 | 1.277.772.366.905 |
| Giá vốn hàng bán | 1.161.164.922.848 | 63.360.319.220 | 13.730.929.088 | 1.238.256.171.156 |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh | 28.012.943.008 | 3.591.572.036 | 7.911.680.705 | 39.516.195.749 |
| Tổng tài sản | | | | 4.590.525.156.745 |
| Tổng nợ phải trả | | | | 3.502.121.452.389 |

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.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC kiểm toán.

Người lập biểu

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024
Chủ tịch



Nguyễn Đăng Giáp