



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08 - 09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 43



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. Thông tin chung về Tổng Công ty

Thành lập:

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 23/8/2021, 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 09/6/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 14 tháng 7 năm 2021. Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/7/2016

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh bất động sản; mua bán vật liệu xây dựng; các hoạt động kinh doanh khác

Tên tiếng anh: 36 CORPORATION

Tên viết tắt: TỔNG CÔNG TY 36

Mã chứng khoán: G36 (UpCom)

Trụ sở chính: Số 141 Hồ Đắc Di, Phường Nam Đồng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Tổng Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Đăng Giáp	Chủ tịch	
Ông:	Nguyễn Văn Hiền	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 10 năm 2022)
Ông:	Nguyễn Đăng Thuận	Thành viên	
Ông:	Đặng Thanh Thế	Thành viên	
Bà:	Trần Thị Trang	Thành viên	
Bà:	Mai Thùy Dung	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 10 năm 2022)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Võ Đặng Sơn	Tổng Giám Đốc	(Miễn nhiệm ngày 30 tháng 1 năm 2023)
Ông	Võ Đặng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 30 tháng 1 năm 2023)
Ông	Bùi Quang Bát	Tổng Giám Đốc	(Bỏ nhiệm ngày 30 tháng 1 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	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2022)
Ông	Nguyễn Hồng Kiên	Kế toán trưởng	(Miễn nhiệm ngày 31 tháng 10 năm 2022)
Ông	Nguyễn Tuấn Anh	Kế toán trưởng	(Bỏ nhiệm ngày 31 tháng 10 năm 2022)

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm 2021 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2022 là Ông Nguyễn Đăng Giáp

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Ông:	Đặng Thanh Thế	Chủ nhiệm
Bà:	Trần Thị Trang	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng này, đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tổng Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính riêng phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các báo cáo tài chính riêng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các báo cáo tài chính riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Đăng Giáp
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: A0822059-R/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**QUÝ CỔ ĐÔNG, 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 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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

Hội đồng quản trị và 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và 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 Tổng 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 của 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 Hội đồng quản trị và 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 2022, 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 riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 36 - CTCP cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên đã đưa ý kiến chấp nhận toàn phần trên báo cáo tài chính ngày 07 tháng 03 năm 2022.



PHẠM XUÂN SƠN

Giám đốc

Số Giấy CNĐKHNKT: 1450-2023-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp
Thay mặt và đại diện
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ
Tín học MOORE AISC
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

NGUYỄN THANH TÙNG

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHNKT: 4981-2019-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.733.872.444.648	2.915.448.629.684
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	262.802.406.621	326.958.892.305
1. Tiền	111		262.802.406.621	326.958.892.305
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	67.099.178.082	325.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		67.099.178.082	325.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.547.141.725.079	1.461.315.983.872
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	800.801.098.220	526.573.720.694
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	252.004.506.447	348.800.254.495
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	30.355.307.772	28.353.719.840
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	502.538.133.905	562.428.467.843
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(38.557.321.265)	(4.840.179.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	768.089.464.330	721.495.135.271
1. Hàng tồn kho	141		768.089.464.330	721.495.135.271
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		88.739.670.536	80.178.618.236
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	4.162.445.320	6.691.028.085
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		66.180.535.266	64.573.260.187
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	18.396.689.950	8.914.329.964
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.045.557.285.309	2.002.332.379.777
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		668.940.044.090	668.842.984.902
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	668.940.044.090	668.842.984.902
II. Tài sản cố định	220		232.522.162.792	246.087.179.424
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	201.131.522.031	214.666.951.323
- Nguyên giá	222		315.419.999.757	314.966.455.150
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(114.288.477.726)	(100.299.503.827)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	31.390.640.761	31.420.228.101
- Nguyên giá	228		32.034.705.374	32.034.705.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(644.064.613)	(614.477.273)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	199.685.602.055	205.222.279.695
- Nguyên giá	231		220.849.670.849	220.849.670.849
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.164.068.794)	(15.627.391.154)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	733.772.542.378	524.323.805.753
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		733.772.542.378	524.323.805.753
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	192.488.972.819	341.210.048.022
1. Đầu tư vào công ty con	251		299.222.655.327	299.222.655.327
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.060.897.626	194.190.897.626
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(115.794.580.134)	(152.203.504.931)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.147.961.175	16.646.081.981
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	18.020.786.790	16.568.228.560
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		127.174.385	77.853.421
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.779.429.729.957	4.917.781.009.461

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.704.291.204.993	3.860.693.149.804
I. Nợ ngắn hạn	310		2.297.369.411.775	2.674.929.673.812
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	801.968.096.787	888.742.286.578
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	781.797.842.195	1.042.972.626.387
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	3.376.848.594	15.054.578.265
4. Phải trả người lao động	314		4.066.867.525	2.386.543.488
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	28.382.743.667	621.644.993
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	312.485.773.311	298.052.739.618
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	365.192.841.538	426.447.322.322
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		98.398.158	651.932.161
II. Nợ dài hạn	330		1.406.921.793.218	1.185.763.475.992
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	481.282.890.698	441.915.490.079
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	925.638.902.520	743.847.985.913
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.075.138.524.964	1.057.087.859.657
II. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.077.646.152.722	1.056.534.273.931
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.017.565.750.000	1.017.565.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.017.565.750.000	1.017.565.750.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		941.932.986	941.932.986
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.196.899.388	16.118.233.388
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		41.941.570.348	21.908.357.557
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		19.751.025.557	296.538.930
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.190.544.791	21.611.818.627
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		(2.507.627.758)	553.585.726
1. Nguồn kinh phí	431		(2.507.627.758)	553.585.726
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.779.429.729.957	4.917.781.009.461

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thanh Lâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.193.126.761.929	1.051.752.366.231
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.193.126.761.929	1.051.752.366.231
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.161.525.676.336	985.329.163.073
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31.601.085.593	66.423.203.158
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	123.349.148.104	122.482.418.128
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	47.462.305.106	112.626.924.181
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		83.871.229.903	100.741.248.217
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	1.870.786.811
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	85.454.657.926	47.884.205.792
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		22.033.270.665	26.523.704.502
11. Thu nhập khác	31	VI.7	411.003.478	271.858.891
12. Chi phí khác	32	VI.8	253.729.352	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		157.274.126	271.858.891
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22.190.544.791	26.795.563.393
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	5.183.744.766
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		22.190.544.791	21.611.818.627

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phạm Thanh Lâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22.190.544.791	26.795.563.393
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		19.863.038.879	20.438.502.240
- Các khoản dự phòng	03		(2.691.782.532)	11.638.675.964
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(123.349.148.104)	(122.575.955.624)
- Chi phí lãi vay	06		83.871.229.903	100.741.248.217
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(116.117.063)	37.038.034.190
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(95.725.430.113)	15.164.729.531
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(46.594.329.059)	(24.620.383.529)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(276.895.898.275)	(15.641.274.025)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.076.024.535	18.377.072.489
- Tiền lãi vay đã trả	14		(76.582.042.969)	(101.369.655.884)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.778.135.290)	(32.557.012.251)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.138.669.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.693.413.487)	(7.753.199.093)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(506.309.341.721)	(107.223.019.572)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(210.210.081.232)	(333.443.784.281)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	200.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.165.948.312)	(650.336.130.609)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		262.565.182.298	945.075.140.265
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		185.130.000.000	-
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		90.297.267.460	115.097.829.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		321.616.420.214	76.593.236.478

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.156.436.851.248	601.585.399.318
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.035.900.415.425)	(528.965.830.883)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		120.536.435.823	72.619.568.435
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(64.156.485.684)	41.989.785.341
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		326.958.892.305	284.969.106.964
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	262.802.406.621	326.958.892.305

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thanh Lâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Đăng Giáp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

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 23/8/2021, 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 09/6/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 14 tháng 7 năm 2021. Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/7/2016

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh bất động sản; mua bán vật liệu xây dựng; các hoạt động kinh doanh khác

3. 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
- 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
- + 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-Kinh tế 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác, chưa được phân vào đâu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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, Cho thuê BĐS đầu tư
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
Công ty 36.20 - Chi nhánh Tổng Công ty 36	Hà Nội	Xây lắp công trình, rà phá bom mìn
Chi nhánh Lào	Hà Nội	Xây lắp công trình
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 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 31/12/2022, Tổng công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế của Công ty 36.69

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 02.

Tên tiếng anh: 36 CORPORATION
Tên viết tắt: TỔNG CÔNG TY 36
Mã chứng khoán: G36 (UpCom)
 Trụ sở chính: Số 141 Hồ Đắc Di, Phường Nam Đồng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Đối với hoạt động dịch vụ / sản xuất là dưới 12 tháng và đối với hoạt động xây lắp phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Tổng Công ty và Chủ đầu tư.

5. Tổng số lao động đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 446 lao động. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 319 lao động)**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC được Bộ Tài Chính ban hành ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và tại Văn phòng Tổng Công ty

Trong Báo cáo tài chính 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.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tổng Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tổng Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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 kỳ cụ thể như sau:

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tổng công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:****Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình xây lắp. Giá trị sản phẩm dở cuối kỳ đang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 7 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm quản lý	10 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá tác 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 xưởng, vật kiến trúc	40 năm
--------------------------	--------

8. Nguyên tắc kế toán các 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:

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tổng Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.

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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước (tiếp theo)

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Các khoản phải trả thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập BCTC.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tổng Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, và chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tổng Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tổng Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thưởng phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu 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, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tổng Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tổng Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tổng Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2022	01/01/2022
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	262.802.406.621	326.958.892.305
Tiền mặt	35.173.095.178	11.651.186.958
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	227.629.311.443	315.307.705.347
Cộng	262.802.406.621	326.958.892.305

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	67.099.178.082	67.099.178.082	325.500.000.000	325.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	67.099.178.082	67.099.178.082	325.500.000.000	325.500.000.000
Cộng	67.099.178.082	67.099.178.082	325.500.000.000	325.500.000.000

(*) Tại ngày 31/12/2022, 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 67.099.178.082 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 3,7%/năm đến 6,4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con	299.222.655.327	-	(115.794.580.134)	299.222.655.327
- Công ty TNHH BOT 36.71 (*)	269.222.655.327	-	(115.794.580.134)	269.222.655.327
- Công ty Cổ phần 36.62	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	9.060.897.626	-	-	194.190.897.626
- Công ty Cổ phần 36.55	9.060.897.626	-	-	9.060.897.626
- Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hòa Lạc - Hòa Bình (**)	-	-	-	185.130.000.000
Cộng	308.283.552.953	-	(115.794.580.134)	493.413.552.953

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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào công ty con				
- Công ty TNHH BOT 36.71 (*)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh BOT Quốc lộ 19
- Công ty Cổ phần 36.62	Hà Nội	60,00%	60,00%	Hoạt động xây lắp
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty Cổ phần 36.55	Hà Nội	30,00%	30,00%	Hoạt động xây lắp

(*) Theo Hợp đồng đầu tư vốn số 03/2014/HĐĐTĐTV 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% số vốn giải ngân cho Công ty TNHH BOT 36.71 là vốn Tổng Công ty vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, 25% là vốn tự có và huy động khác và được ghi nhận là vốn góp của Tổng Công ty vào Công ty TNHH BOT 36.71.

Tại thời điểm 31/12/2022, phần vốn giải ngân được ghi nhận là khoản đầu tư vào Công ty TNHH BOT 36.71 được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng là 279.501.000.000 đồng, phần vốn giải ngân vượt quá vốn điều lệ được ghi nhận là khoản Phải thu khác trên Báo cáo tài chính riêng.

Phần vốn góp đầu tư vào Công ty TNHH BOT 36.71 phản ánh trên Báo cáo tài chính riêng đã được đánh giá lại khi Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần với giá trị đánh giá lại là 269.222.655.327 đồng.

(**) Chuyển nhượng vốn góp theo hợp đồng số 1912/2022/HĐCNVGV-BOTQL6 giữ Tổng công ty 36-CTCP và Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Hà Nội ngày 19/12/2022 chuyển nhượng toàn bộ số vốn góp dự án đầu tư xây dựng đường Hòa Lạc - Hòa Bình và cải tạo nâng cấp quốc lộ đoạn Xuân Mai - Hòa Bình theo hình thức hợp đồng BOT 185.130.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 49,5% vốn Điều lệ; Giá chuyển nhượng 215.676.450.000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	800.801.098.220	(38.557.321.265)	526.573.720.694	(4.840.179.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Hà Nội	215.676.450.000	-	-	-
BQLDA Tòa nhà Westa Công ty Coma 18	53.272.877.737	-	53.483.026.082	-
Công ty TNHH BOT QL6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	59.389.905.113	(33.717.142.265)	65.989.905.113	-
BQLDA Công an tỉnh Thanh Hóa	18.415.651.000	-	18.415.651.000	-
Ban QLDA Nông nghiệp và PTNT (NAPMU)	13.800.292.717	-	5.428.145.303	-
Sở GTVT Nghệ An CT Hoàng Mai TH (Cty 67)	12.950.901.314	-	29.374.272.133	-
Ban QLDA Đầu tư xây dựng khu vực Agribank	12.222.647.412	-	-	-
Các khách hàng khác	415.072.372.927	(4.840.179.000)	353.882.721.063	(4.840.179.000)
Cộng	800.801.098.220	(38.557.321.265)	526.573.720.694	(4.840.179.000)

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	252.004.506.447	-	348.800.254.495	-
Công ty CP Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	101.947.029.400	-	101.947.029.400	-
Công ty CP TM Kỹ thuật Việt Nam	37.765.804.550	-	37.765.804.550	-
Công ty CP Công nghệ FUTECH	31.681.617.805	-	31.681.617.805	-
Công ty CP Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu	11.086.956.400	-	11.856.549.400	-
Công ty CP TM & KT Việt Sing	9.684.635.400	-	8.745.861.400	-
Công ty CP ICC Việt Hưng	8.250.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần MES-ENGINEERING Việt Nam	6.525.757.000	-	6.525.757.000	-
Công ty CP ĐT & PT Năng lượng Mặt trời Bách Khoa	6.032.112.672	-	5.182.500.000	-
Công ty CP Phát triển Công nghiệp Đông Nam Á	1.409.885	-	10.142.596.400	-
Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	-	-	23.550.000.000	-
Công ty TNHH Nhạc Sơn	-	-	19.871.000.000	-
Công ty CP Thương mại & công nghệ Việt Mỹ	-	-	14.367.881.100	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Minh Phú Việt Nam	659.282.700	-	17.155.248.000	-
Trả trước cho người bán khác	38.369.900.635	-	60.008.409.440	-
Cộng	252.004.506.447	-	348.800.254.495	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	30.355.307.772	-	28.353.719.840	-
Công ty Cổ phần 36.55 (i)	30.355.307.772	-	28.353.719.840	-
Cộng	30.355.307.772	-	28.353.719.840	-

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

(i): Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần 36.55 theo Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019 ngày 24/5/2019 và Phụ lục thỏa thuận hỗ trợ vốn số 03/2021/PLHĐ ngày 29/11/2021 với các điều khoản cụ thể như sau:

Số tiền hỗ trợ tối đa: 25.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: 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 hạn vay: 31/12/2022;

Lãi suất 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;

Phương thức bảo đảm: Tổng công ty 36 - CTCP sẽ được hoàn lại bằng tiền hoặc bằng sản phẩm tương đương với số tiền gốc cộng chi phí (nếu có) không bao gồm chi phí lãi vay đã cấp cho Công ty Cổ phần 36.55 (Giá trị này được xác định khi quyết toán công trình). Trường hợp hoàn bằng tiền. Chủ đầu tư Báo công an nhân dân chuyển tiền vào tài khoản của Tổng công ty 36-CTCP. Số tiền này sẽ được đối trừ công nợ giữa Chủ đầu tư - Báo Công an nhân dân với Công ty Cổ phần 36.55 và Tổng công ty 36-CTCP. Trong mọi trường hợp Báo Công an nhân dân thanh toán không vượt quá giá trị dự toán của gói thầu số 2 đã được phê duyệt tại Quyết định số 41B/QĐ-CĐT/X21 ngày 5/1/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung TKBVTC và tổng dự toán khối nhà ở CBCS Báo CAND. 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 CBCS Báo CAND 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 doanh đầu tư đã ký ngày 24/12/2012 giữa Báo CAND và Tổng Công ty 36 và Thỏa thuận liên doanh đầu tư dự án Xây dựng nhà ở CBCS Báo Công an nhân dân lập ngày 09/12/2016 giữa Báo Công an nhân dân và Công ty Cổ phần 36.55.

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	502.538.133.905	-	562.428.467.843	-
a. Phải thu bảo hiểm	37.346.738	-	1.233.876	-
b. Tạm ứng	191.284.305.353	-	226.525.262.041	-
Tạm ứng nhân viên	2.215.097.699	-	1.854.955.677	-
Nguyễn Đăng Luận	1.598.224.760	-	1.053.501.760	-
Các cá nhân khác	616.872.939	-	801.453.917	-
Tạm ứng cho công trình	189.069.207.654	-	224.670.306.364	-
Nguyễn Bá Thọ	20.089.855.315	-	33.158.170.410	-
Đặng Thái Hùng	12.893.207.805	-	29.797.932.092	-
Lương Văn Trinh - Đội 1	11.271.296.841	-	11.271.296.010	-
Nguyễn Việt Lượng	6.606.196.518	-	11.057.130.598	-
Phạm Hoàng Việt	5.337.103.017	-	22.434.371.436	-
Phải thu tạm ứng cho công trình khác	132.871.548.158	-	116.951.405.818	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải thu khác	311.216.481.814	-	335.901.971.926	-
<i>Phải thu Công ty TNHH BOT 36.71 tiền giải ngân vốn đầu tư và các khoản chi phí khác chi hộ (*)</i>	<i>259.489.410.947</i>	-	<i>276.276.546.364</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển VN - CN Hoàn Kiếm</i>	<i>576.054.793</i>	-	<i>5.944.281.406</i>	-
<i>Công ty Cổ phần 36.55</i>	<i>7.291.904.102</i>	-	<i>6.433.773.968</i>	-
<i>Lương Văn Trinh</i>	<i>8.480.263.572</i>	-	<i>8.443.684.534</i>	-
<i>Nguyễn Mạnh Cường</i>	<i>4.548.325.900</i>	-	<i>4.548.325.900</i>	-
<i>Nguyễn Thành Trung</i>	<i>3.711.153.076</i>	-	<i>3.711.153.076</i>	-
<i>Nguyễn Văn Hùng</i>	<i>6.941.641.773</i>	-	<i>6.941.641.773</i>	-
<i>Đặng Thái Hùng</i>	<i>5.720.508.178</i>	-	<i>5.720.508.178</i>	-
<i>Hà Văn Mạnh</i>	<i>2.405.918.817</i>	-	<i>5.505.169.540</i>	-
<i>Thái Minh Tuấn</i>	<i>201.156.000</i>	-	<i>201.156.000</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>11.850.144.656</i>	-	<i>12.175.731.187</i>	-
Dài hạn	668.940.044.090	-	668.842.984.902	-
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	<i>1.124.965.177</i>	-	<i>1.027.905.989</i>	-
<i>Phải thu Công ty TNHH BOT 36.71 tiền giải ngân vốn đầu tư và các khoản chi phí khác chi hộ (*)</i>	<i>667.815.078.913</i>	-	<i>667.815.078.913</i>	-
Cộng	1.171.478.177.995	-	1.231.271.452.745	-

(*) Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn với Công ty TNHH BOT 36.71 là 944,091 tỷ đồng 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 đồng;
- + 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu quá hạn, khó có khả năng thu hồi				
Công ty TNHH BOT QL6 Hoà Lạc - Hoà Bình	59.389.905.113	25.672.762.848	65.989.905.113	65.989.905.113
UBND huyện Diên Châu	1.475.899.000	-	1.475.899.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư và xây dựng Huyện Quỳnh Hợp	1.155.457.000	-	1.155.457.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư và xây dựng thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An	1.161.793.000	-	1.161.793.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư và xây dựng thị xã Thái Hòa	971.005.000	-	971.005.000	-
UBND huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An	76.025.000	-	76.025.000	-
Cộng	64.230.084.113	25.672.762.848	70.830.084.113	65.989.905.113

8. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.492.950.386	-	4.922.955.470	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	93.460.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	764.501.042.689	-	712.928.888.128	-
Thành phẩm	1.095.471.255	-	3.549.831.673	-
Cộng	768.089.464.330	-	721.495.135.271	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
DA6-8 Chùa Bộc - Dự án số 6-8 đường Chùa Bộc phường Quang Trung, Đống Đa, HN (1)	212.427.482.097	-	212.427.482.097	-
BVBM2 - Công Trình: Bệnh viện Bạch Mai - CS 2	143.589.681.933	-	134.243.080.033	-
Trường ĐH khoa học công nghệ Hà Nội - Gói 02	41.959.926.877	-	1.586.742.670	-
Đường cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ	38.561.614.852	-	3.212.914.549	-
Công trình : Đường Yên Tĩnh - Hữu Khuông	34.740.840.237	-	34.740.840.237	-
B6 GV - Dự án: Nhà B6 Giảng Võ (2)	32.930.455.665	-	32.930.455.665	-
BVĐKVP - Công Trình: Bệnh viện ĐK tỉnh Vĩnh Phúc	30.031.142.245	-	33.542.992.170	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	230.259.898.783	-	260.244.380.707	-
Cộng	764.501.042.689	-	712.928.888.128	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(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 31/12/2022, 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 sản phẩm 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 31/12/2022 trên cơ sở diện tích bất động sản để bán trên tổng diện tích.

(2) 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 được triển khai theo Hợp đồng ngày 10/06/2009, Thỏa thuận Hợp tác đầu tư, Phụ lục Thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa TCT36 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Mefrimex - viết tắt là Công ty Mefrimex. Công trình được khởi công ngày 25/07/2011.

Tổng Công ty 36 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Dự án cho Công ty Mefrimex (Hợp đồng chuyển nhượng Dự án B6 Giảng Võ). Do Chủ đầu tư cũ - Công ty Mefrimex gặp nhiều khó khăn không thu xếp được nguồn vốn để tiếp tục thực hiện dự án, không thanh toán tiền chuyển nhượng và tiền thi công cho TCT36 nên TCT36 đã khởi kiện công ty Mefrimex ra Tòa án. Theo kết quả xét xử phúc thẩm và Quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Tổng Công ty 36 - CTCP nhận thực hiện trở lại và là Chủ đầu tư của Dự án. Tổng mức đầu tư của Dự án là 931,836 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án chủ yếu từ vốn vay và vốn huy động từ khách hàng. Đến thời điểm 31/12/2022, Dự án đã hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí của các căn hộ, kiot đã hoàn thành nhưng chưa bàn giao cho khách hàng.

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	733.772.542.378	524.323.805.753
- Xây dựng cơ bản	733.772.542.378	524.323.805.753
Dự án Khu nhà ở thương mại, khu tái định cư Tây Bắc TP Sapa - tỉnh Lào Cai (1)	273.710.255.670	125.897.234.587
Dự án số 6,8 chùa Bộc (2)	218.215.109.532	207.227.238.924
Dự án Công trình hỗn hợp và tài sản trên đất trụ sở cũ CQ Huyện ủy - HĐND - UBND huyện Nghi Lộc (3)	152.879.291.519	139.693.227.392
Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu vực Trường mầm non thị trấn Bắc Hà, tỉnh Lào Cai (4)	60.592.117.026	26.772.167.843
Dự án Khu dân cư (phía Bắc khu dân cư Vĩnh Thông) tại phường Mạo Khê, TX Đông Triều, Quảng Ninh (5)	23.181.333.932	20.685.940.271
Dự án 55 Định Công	5.057.987.962	3.911.549.999
Các dự án khác	136.446.737	136.446.737
Cộng	733.772.542.378	524.323.805.753

(1) 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 dự kiến: 132.146.686.000 đồng;

- Tiến độ thực hiện: 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 UBND tỉnh Lào Cai;

- Tại thời điểm 31/12/2022, chi phí phát sinh của dự án là giá trị quyền sử dụng đất trúng thầu, chi phí lãi vay vốn hóa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)

(2) 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 31/12/2022 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 8)

(3) 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;

- 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 31/12/2022, 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, lãi vay.

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

- Tên Dự án: Nhà ăn nhà ở khu vực Trường mầm non thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai;

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai;

- Mục đích xây dựng: Xây dựng nhà ở thương mại;

- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng 28 căn nhà ở thấp tầng với tổng diện tích sử dụng đất 2.722 m², chiều cao xây dựng 03 tầng;

- Tổng mức đầu tư: 25.156.904.000 đồng;

- 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 549/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai;

- Thời gian thực hiện khởi công tháng 12/2021. Thời gian xây dựng là 03 năm kể từ ngày UBND tỉnh công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

- Tại thời điểm 30/6/2022, các chi phí phát sinh của dự án bao gồm: Chi phí đấu giá quyền sử dụng đất, chi phí Ban Quản lý dự án, lãi vay...

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

- Tên Dự án: Khu dân cư phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh;

- Địa điểm xây dựng: phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh;

- Mục đích xây dựng: Xây dựng nhà ở Thương mại;

- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng 24 căn nhà liền kề, cao 3 tầng, diện tích sàn khoảng 6.424 m²; Phần còn lại xây dựng dưới dạng phân lô bán nền gồm: 3 căn biệt thự, cao 3 tầng, mật độ xây dựng 60%, tổng diện tích khoảng 2.609 m²; 21 căn nhà liền kề, cao 5 tầng, mật độ xây dựng 100%, tổng diện tích sàn khoảng 9.187 m²;

- Tổng mức đầu tư Dự án là 43.269.440.000 đồng;

- 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 4143/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh;

- Tại thời điểm 30/6/2022, chi phí phát sinh của dự án là giá trị quyền sử dụng đất trúng thầu, lãi vay.

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

- Tên Dự án: Khu dân cư phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh;

- Địa điểm xây dựng: phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh;

- Mục đích xây dựng: Xây dựng nhà ở Thương mại;

- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng 24 căn nhà liền kề, cao 3 tầng, diện tích sàn khoảng 6.424 m²; Phần còn lại xây dựng dưới dạng phân lô bán nền gồm: 3 căn biệt thự, cao 3 tầng, mật độ xây dựng 60%, tổng diện tích khoảng 2.609 m²; 21 căn nhà liền kề, cao 5 tầng, mật độ xây dựng 100%, tổng diện tích sàn khoảng 9.187 m²;

- Tổng mức đầu tư Dự án là 43.269.440.000 đồng;

- 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 4143/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh;

- Tại thời điểm 30/6/2022, chi phí phát sinh của dự án là giá trị quyền sử dụng đất trúng thầu, lãi vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình						Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải				
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	280.161.871.331	3.100.786.875	20.458.510.110			11.245.286.834	314.966.455.150
Mua trong năm	-	-	-			761.344.607	761.344.607
Phân loại lại	(9.018.200.000)	-	9.522.179			9.008.677.821	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(307.800.000)	-			-	(307.800.000)
Số dư cuối năm	271.143.671.331	2.792.986.875	20.468.032.289			21.015.309.262	315.419.999.757
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	80.811.796.438	2.653.025.843	7.774.459.056			9.060.222.490	100.299.503.827
Khấu hao trong năm	11.556.298.524	208.584.996	1.776.396.678			755.493.701	14.296.773.899
Phân loại lại	(3.652.906.654)	(26.999.999)	-74.134.999			3.754.041.652	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(307.800.000)	-			-	(307.800.000)
Số dư cuối năm	88.715.188.308	2.526.810.840	9.476.720.735			13.569.757.843	114.288.477.726
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	199.350.074.893	447.761.032	12.684.051.054			2.185.064.344	214.666.951.323
Số dư cuối năm	182.428.483.023	266.176.035	10.991.311.554			7.445.551.419	201.131.522.031

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: VND

48.755.343.162 VND

29.592.315.668 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
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		614.477.273	614.477.273
<i>Khấu hao trong năm</i>		29.587.340	29.587.340
Số dư cuối năm		644.064.613	644.064.613
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	31.385.135.374	35.092.727	31.420.228.101
Số dư cuối năm	31.385.135.374	5.505.387	31.390.640.761

(*) Là 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 331m²

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Hầm để xe - Nhà trẻ	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	220.849.670.849	220.849.670.849
Số dư cuối năm	220.849.670.849	220.849.670.849
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	15.627.391.154	15.627.391.154
<i>Khấu hao trong năm</i>	5.536.677.640	5.536.677.640
Số dư cuối năm	21.164.068.794	21.164.068.794
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	205.222.279.695	205.222.279.695
Số dư cuối năm	199.685.602.055	199.685.602.055

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 68.916.176.834 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá trị thị trường của các tài sản này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc 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.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.162.445.320	6.691.028.085
Công cụ dụng cụ xuất dùng	22.535.455	7.500.000
Chi phí quản lý xây dựng Công trình Xây lắp	-	6.683.528.085
Các khoản khác	4.139.909.865	-
Chi phí trả trước dài hạn	18.020.786.790	16.568.228.560
Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.452.743.525	11.851.915.896
Chi phí thuê đất chờ phân bổ	2.370.892.525	2.439.861.997
Chi phí quản lý xây dựng công trình xây lắp	-	897.254.822
Các khoản khác	7.197.150.740	1.379.195.845
Cộng	22.183.232.110	23.259.256.645

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	801.968.096.787	801.968.096.787	888.742.286.578	888.742.286.578
Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	53.422.977.630	53.422.977.630	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	38.500.000.000	38.500.000.000	38.500.000.000	38.500.000.000
Công ty CP cơ điện lạnh Đồng Tiến	16.724.606.680	16.724.606.680	36.452.152.831	36.452.152.831
Công ty TNHH MTV TMDV VLXD Tín Nghĩa (Cty CP Tín Nghĩa E&C)	19.293.526.727	19.293.526.727	15.493.145.690	15.493.145.690
Công ty CP Thương mại & công nghệ Việt Mỹ	13.382.537.268	13.382.537.268	-	-
Công ty CP tập đoàn Trường Sơn	14.055.081.984	14.055.081.984	-	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Minh Phú Việt Nam	11.321.485.016	11.321.485.016	-	-
Công ty CP Công nghệ FUTECH	15.386.017.353	15.386.017.353	19.156.116.036	19.156.116.036
Gama Việt Nam - Cty CP GAMA Việt Nam	10.671.223.800	10.671.223.800	10.671.223.800	10.671.223.800
Tổng công ty lắp máy Việt Nam - CTCP	2.961.855.615	2.961.855.615	15.532.681.096	15.532.681.096
Phải trả người bán khác	606.248.784.714	606.248.784.714	752.936.967.125	752.936.967.125
Cộng	801.968.096.787	801.968.096.787	888.742.286.578	888.742.286.578

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	781.797.842.195	1.042.972.626.387	781.797.842.195	1.042.972.626.387
Trường Đại học khoa học và Công nghệ Hà Nội	204.936.703.288	211.153.636.486	204.936.703.288	211.153.636.486
BQL dự án 6	46.434.410.000	-	46.434.410.000	-
Ban quản lý dự án Mỹ Thuận	45.882.704.313	37.475.256.572	45.882.704.313	37.475.256.572
BQLDA Đầu tư xây dựng khu vực Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh	28.785.000.000	-	28.785.000.000	-
Học viện Tài chính	27.179.047.000	114.742.144.715	27.179.047.000	114.742.144.715
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thuộc Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội	13.245.643.295	53.934.147.500	13.245.643.295	53.934.147.500
Tổng công ty Bưu điện Việt Nam	11.073.678.286	34.003.867.214	11.073.678.286	34.003.867.214
NMSH - Công ty cổ phần nước mặt Sông Hồng	6.940.000.000	5.940.000.000	6.940.000.000	5.940.000.000
TCTSG - Tổng công ty cấp nước Sài Gòn - TNHH một thành viên	8.783.300.712	21.392.593.102	8.783.300.712	21.392.593.102
Người mua trả tiền trước khác	388.537.355.301	564.330.980.798	388.537.355.301	564.330.980.798
Cộng	781.797.842.195	1.042.972.626.387	781.797.842.195	1.042.972.626.387

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp / được khấu trừ trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	13.765.749.670	114.795.709.678	126.336.118.762	2.225.340.586
Thuế thu nhập doanh nghiệp	831.918.220	49.320.964	881.239.184	-
Thuế thu nhập cá nhân	59.555.993	3.474.136.113	2.651.556.816	882.135.290
Thuế tài nguyên	241.165.441	450.851.000	511.737.000	180.279.441
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	98.975.251	137.190.851.369	137.235.390.233	54.436.387
Các loại thuế khác	-	1.000.000	-	1.000.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	57.213.690	1.422.404.949	1.445.961.749	33.656.890
Cộng	15.054.578.265	257.384.274.073	269.062.003.744	3.376.848.594
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	8.752.856.561	3.585.989.334	-	12.338.845.895
Thuế thu nhập cá nhân	134.798.999	-	525.454	134.273.545
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	5.896.896.106	5.896.896.106
Các loại thuế khác	1.000.000	84.189.962	84.189.962	1.000.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	25.674.404	-	-	25.674.404
Cộng	8.914.329.964	3.670.179.296	5.981.611.522	18.396.689.950

17. Chi phí phải trả

Ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Trích trước các khoản chi phí công trình và các chi phí khác đã phát sinh nhưng chưa có hóa đơn, chứng từ	28.382.743.667	621.644.993
<i>Cài tạo nâng cấp Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ Bộ TL Lãng</i>	28.179.667.483	-
<i>Gói thiết bị Trụ sở Bộ lao động TB&XH</i>	23.741.663.689	-
<i>Học viện Tài chính (ĐTXD Giảng đường A-B)</i>	1.074.087.298	-
<i>Công trình Đường nước Sài Gòn</i>	374.440.550	-
<i>Hồ chứa nước lồi đồng, ba khe và nước xanh tiểu dự án 1</i>	1.753.821.602	-
Chi phí Công trình B6 Giảng Võ - phần hoàn thiện	1.235.654.344	-
Chi phí khác	46.987.273	98.308.182
	156.088.911	523.336.811
	31/12/2022	01/01/2022

18. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

Kinh phí công đoàn	2.427.492.084	2.276.117.059
Bảo hiểm xã hội	1.538.653.977	1.385.640
Bảo hiểm y tế	45.965.963	-
Lãi vay cá nhân	7.248.108.396	-
Lãi vay theo thông báo ngân hàng	3.491.476.619	1.238.562.661
Các khoản phải trả, phải nộp khác	297.734.076.272	294.536.674.258
Cộng	312.485.773.311	298.052.739.618

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Phải trả khác (tiếp theo)

b. Dài hạn

Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc (*)	110.706.355.036	107.368.328.179
Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital (*)	104.257.441.151	101.262.364.822
Công ty TNHH Đầu tư xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú (*)	85.985.518.475	83.521.853.431
Tiền thuê thuê đất 50 năm cho dự án 55 Định Công	16.835.864.265	17.107.942.319
Tiền thuê thuê đất 50 năm cho dự án 4/678 Xuân La	11.286.549.931	11.521.219.675
Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án tại 326 Lê Trọng Tấn	8.134.596.077	8.289.822.466
Đào Tiến Thành	13.569.234.823	13.569.234.823
Nguyễn Văn Hùng	12.338.469.166	12.338.469.166
Nguyễn Văn Anh	10.326.919.075	10.326.919.075
Trương Công Thịnh	8.555.765.896	8.555.765.896
Vũ Lập Phương	8.165.387.762	8.165.387.762
Phải trả các đối tượng khác	91.120.789.041	59.888.182.465
Cộng	481.282.890.698	441.915.490.079

(*) Ngày 14 tháng 7 năm 2016, Tổng Công ty 36 - CTCP ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đơn vị là Công ty cổ phần Đầu tư VCAPITAL, Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú, Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc quy định bốn bên hợp tác thực hiện Dự án Khu nhà ở cao tầng, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại số 6-8 Chùa Bộc. Các bên sẽ góp vốn 385 tỷ đồng để thanh toán tiền mua Bất động sản theo tỷ lệ quy định và Tổng Công ty 36 - CTCP đứng ra làm đầu mối thu tiền và thanh toán cho bên bán.

Ngày 26 tháng 7 năm 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 bốn góp 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 8 và Thuyết minh số 9).

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.

14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	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) a. Vay ngắn hạn	365.192.841.538	365.192.841.538	545.112.652.702	606.367.133.486	426.447.322.322	426.447.322.322
- Vay ngân hàng ngắn hạn	266.835.010.538	266.835.010.538	438.312.652.702	488.273.793.486	316.796.151.322	316.796.151.322
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1)	266.835.010.538	266.835.010.538	438.312.652.702	488.273.793.486	316.796.151.322	316.796.151.322
Nợ dài hạn đến hạn trả	96.000.000.000	96.000.000.000	88.800.000.000	100.000.000.000	107.200.000.000	107.200.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hà Nội (4)	96.000.000.000	96.000.000.000	88.800.000.000	100.000.000.000	107.200.000.000	107.200.000.000
Vay cá nhân ngắn hạn	2.357.831.000	2.357.831.000	18.000.000.000	18.093.340.000	2.451.171.000	2.451.171.000
Công ty 36.69	2.280.000.000	2.280.000.000	-	-	2.280.000.000	2.280.000.000
- Trần Quốc Cường (3)	77.831.000	77.831.000	-	-	77.831.000	77.831.000
Trần Xuân Tú	-	-	-	93.340.000	93.340.000	93.340.000
Nguyễn Đăng Hùng (7)	-	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-
b) Vay dài hạn	973.638.902.520	973.638.902.520	575.123.098.546	452.532.181.939	851.047.985.913	851.047.985.913
Vay ngân hàng dài hạn	750.119.028.328	750.119.028.328	135.613.542.415	156.542.500.000	771.047.985.913	771.047.985.913
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hà Nội (4)	615.047.985.913	615.047.985.913	-	156.000.000.000	771.047.985.913	771.047.985.913
Ngân hàng TMCP đầu tư & phát triển VN - CN Hoàn Kiếm (5)	9.222.500.000	9.222.500.000	9.765.000.000	542.500.000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - CN Sở giao dịch (6)	125.848.542.415	125.848.542.415	125.848.542.415	-	-	-
Vay cá nhân dài hạn	223.519.874.192	223.519.874.192	439.509.556.131	295.989.681.939	80.000.000.000	80.000.000.000
Nguyễn Đăng Hùng (7)	193.250.000.000	193.250.000.000	307.239.681.939	193.989.681.939	80.000.000.000	80.000.000.000
Nguyễn Trọng Từ (8)	1.000.000.000	1.000.000.000	3.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Nguyễn Văn Hiền (9)	29.269.874.192	29.269.874.192	129.269.874.192	100.000.000.000	-	-
Trong đó						
Số phải trả trong vòng 12 tháng	96.000.000.000				107.200.000.000	
Số phải trả sau 12 tháng	877.638.902.520				743.847.985.913	

14. Vay và thuê nợ tài chính (tiếp theo)

Số hợp đồng	Kỳ hạn	Lãi suất	Hạn mức	Số dư tại 31/12/2022	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay ngân hàng ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1)						
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/4801927/HĐTD ngày 03/8/2022	Theo từng hợp đồng/ khế ước vay nhưng không quá 9 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	2.000.000.000.000	266.835.010.538	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp của doanh nghiệp	- 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, tp 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, tp 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, quyền đòi nợ hình thành trong tương lai; - Cầm cố hợp đồng tiền gửi số 03/2020/HĐTG/BIDV-TCT36 ngày 07/08/2020 trị giá 88.000.000.000 VND và Hợp đồng tiền gửi số 01/2018/BIDV-TONGCT36 ngày 09/11/2018 trị giá 500.000.000 VND.
Vay cá nhân ngắn hạn						
Trần Quốc Cường (3)						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hà Nội (4)						
Hợp đồng tín dụng số 01/2014-HD/ĐDDA/NHCT106-TCT36 ngày 25/07/2015	12 tháng kể từ ngày 09/08/2018	6%/năm		77.831.000	Phục vụ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư	Tin chấp
Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án BOT quốc lộ 19 trong đó bao gồm cả cho vay thuế GTGT và chi phí lãi vay trong thời gian thi công dự án						
				663.047.985.913		Quy định trong hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02HĐTQTS/NHCT106-TCT36&CT36.71 ngày 14/10/2014.

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và thuê nợ tài chính (tiếp theo)	Kỳ hạn	Lãi suất	Hạn mức	Số dư tại 31/12/2022	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
<i>Ngân hàng TMCP đầu tư & phát triển VN - CN Hoàn Kiếm (5)</i>						
Hợp đồng tín dụng số 03/2021/4801927/HBTD ngày 30/09/2021	24 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên 03/06/2023	Lãi thả nổi (8,6%/năm áp dụng đến 03/06/2023)	30.434.000.000	9.222.500.000	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"	Thế chấp toàn bộ các quyền phát sinh từ dự án (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền phải thu, quyền thụ hưởng các Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, quyền thụ hưởng các Hợp đồng bảo hiểm và các quyền phát sinh khác từ dự án (nếu có)) và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án.
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - CN Sở giao dịch (6)</i>						
Hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-2022/00509 ngày 26/04/2022	36 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên	9,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh	240.000.000.000	125.625.153.415	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"	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 TS tạm tính là 473.073.000.000 VND, bằng tổng mức đầu tư trước VAT dự kiến.
Vay cá nhân dài hạn						
<i>Nguyễn Đăng Hùng (7)</i>						
Hợp đồng cho vay tiền số 01/2022/HĐVT-TCT36 ngày 05/01/2022	36 tháng từ ngày 05/01/2022 đến 05/01/2025	7,4%/năm		30.000.000.000	Bổ sung vốn	Tín chấp
Hợp đồng cho vay tiền số 02/2022/HĐVT-TCT36 ngày 19/01/2022	36 tháng từ ngày 19/01/2022 đến 19/01/2025	7,4%/năm		106.285.600.558	Bổ sung vốn	Tín chấp
Hợp đồng cho vay số 04/2022/HĐVT-TCT36 ngày 21/04/2022	24 tháng từ ngày 21/04/2022 đến ngày 21/04/2024	8,45%/năm		55.000.000.000	Bổ sung vốn	Tín chấp
Hợp đồng cho vay số 06/2022/HĐVT-TCT36 ngày 08/06/2022	24 tháng từ ngày 08/06/2022 đến 08/06/2022	8,45%/năm		29.704.081.381	Bổ sung vốn	Tín chấp

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

TP
 TIN
 OÁN
 TNP
 I-OC

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và thuê nợ tài chính (tiếp theo)									
Số hợp đồng	Kỳ hạn	Lãi suất	Hạn mức	Số dư tại 31/12/2022	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo			
Hợp đồng cho vay số 09/2022/HĐVT-ICT36 ngày 19/09/2022	24 tháng từ ngày 19/09/2022 đến 19/09/2024	8,45%/năm		13.388.000.000	Bổ sung vốn	Tin chấp			
Hợp đồng cho vay số 10/2022/HĐVT-ICT36 ngày 26/09/2022	24 tháng từ ngày 26/09/2022 đến 26/09/2024	8,45%/năm		16.250.000.000	Bổ sung vốn	Tin chấp			
Hợp đồng cho vay số 11/2022/HĐVT-ICT36 ngày 29/09/2022	24 tháng từ ngày 29/09/2022 đến 29/09/2024	8,45%/năm		56.112.000.000	Bổ sung vốn	Tin chấp			
Nguyễn Trọng Từ (8) Hợp đồng cho vay tiền số 05/2022/HĐVT ngày 06/06/2022	24 tháng từ ngày 06/06/2022 đến 06/06/2024	8,45%/năm		1.000.000.000	Bổ sung vốn	Tin chấp			
Nguyễn Văn Hiến (9) Hợp đồng vay số 07/2022/HĐVT-ICT36 ngày 12/07/2022	24 tháng từ ngày 12/07/2022 đến 12/07/2024	8,45%/năm		29.269.874.192	Bổ sung vốn	Tin chấp			



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
20. Vốn chủ sở hữu					
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu					
Số dư đầu năm trước	965.637.490.000	941.932.986	13.227.451.388	58.006.362.930	1.037.813.237.304
Tăng vốn	51.928.260.000	-	-	-	51.928.260.000
Lợi nhuận	-	-	-	21.611.818.627	21.611.818.627
Phân phối lợi nhuận	-	-	2.890.782.000	(57.709.824.000)	(54.819.042.000)
Số dư cuối năm trước	1.017.565.750.000	941.932.986	16.118.233.388	21.908.357.557	1.056.534.273.931
Số dư đầu năm nay	1.017.565.750.000	941.932.986	16.118.233.388	21.908.357.557	1.056.534.273.931
Lợi nhuận	-	-	-	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 nay	1.017.565.750.000	941.932.986	17.196.899.388	41.941.570.348	1.077.646.152.722

(*) Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư phát triển theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2022	01/01/2022
Bộ Quốc Phòng	18%	186.994.240.000	186.994.240.000
Ông Nguyễn Đăng Giáp	17%	175.423.020.000	125.423.020.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	8%	82.172.690.000	231.156.880.000
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Anh Quân	5%	50.566.760.000	72.310.230.000
Cổ đông khác	51%	522.409.040.000	401.681.380.000
Cộng	100%	1.017.565.750.000	1.017.565.750.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	1.017.565.750.000	1.017.565.750.000
Vốn góp đầu năm	1.017.565.750.000	965.637.490.000
Vốn góp tăng trong năm	-	51.928.260.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.017.565.750.000	1.017.565.750.000

d. Cổ tức

	Năm 2022	Năm 2021
Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	51.928.260.000
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	51.928.260.000
Cổ tức lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	-	51.928.260.000
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	51.928.260.000
Cổ tức lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

đ. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.756.575	101.756.575
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.756.575	101.756.575
Cổ phiếu phổ thông	101.756.575	101.756.575
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.756.575	101.756.575
Cổ phiếu phổ thông	101.756.575	101.756.575
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	17.196.899.388	16.118.233.388
Cộng	17.196.899.388	16.118.233.388

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**a. Tài sản cho thuê ngoài:**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các hợp đồng cho thuê đang thực hiện như sau:

- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 14/2018/HĐCTMB/BDS/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-BDS/TCT 36 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 kiost 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 317,35m2.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê chỗ đậu xe tại hầm để xe Chung cư B6 Giàng Vỡ, thành phố Hà Nội với các cá nhân với tổng diện tích là 2.218,59 m2.

b. Tài sản thuê ngoài

Số 50 ngõ 28 Xuân La - Tây Hồ - Hà Nội: Hợp đồng số 130/HĐTĐ-STNMT-CCQLDD ngày 13/3/2017, diện tích thuê 3.449m2, tại phường Xuân La, quận Tây Hồ, tp HN, mục đích thuê để xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, một phần tầng hầm mở rộng, thời hạn thuê từ ngày ký quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho đến hết ngày 2/8/2066 (ngày hết thời hạn thực hiện dự án)

Số 326 Lê Trọng Tấn: Hợp đồng số 121/HĐTĐ, ngày 15/8/2011, diện tích đất thuê 1.227,1m2, mục đích: làm sân, đường nội bộ, tầng hầm, vườn hoa cây xanh sử dụng ở khu nhà CT36 Tower, thời hạn thuê 50 năm kể từ 21/3/2011

Số 6 - 8 Chùa Bộc: Hợp đồng số 846/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 9/11/2016, diện tích đất thuê 9.825,7m2, tại số 6-8 chùa Bộc, thời hạn thuê kể từ ngày 22/7/2016 đến ngày 12/11/2064, thuê đất trả tiền hàng năm, mục đích sử dụng để tiếp tục 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 DA Metropolitan CT36 tại tổ 24 phường Định Công: Hợp đồng số 723/HĐTĐ, ngày 6/12/2014, diện tích đất thuê 3.266,4m2, thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 5/3/2014, mục đích sử dụng đất để làm sân, đường nội bộ tại dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36.

- Tại ngày 31/12/2022, Tổng Công ty còn 6 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

Công ty Liên danh Xây dựng VIC
Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
	616.606.135	616.606.135
	616.606.135	616.606.135

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng	9.361.195.809	16.403.782.930
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.291.874.921	10.420.495.465
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.173.473.691.199	957.419.206.929
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	67.508.880.907
Cộng	1.193.126.761.929	1.051.752.366.231
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của thành phẩm đã bán (*)	8.874.413.627	15.531.440.619
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.474.521.182	9.445.980.922
Giá vốn của hoạt động xây dựng	1.144.176.741.527	920.632.371.268
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	-	39.719.370.264
Cộng	1.161.525.676.336	985.329.163.073
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	92.364.037.690	122.482.418.128
Lãi bán các khoản đầu tư	30.546.450.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	438.660.414	-
Cộng	123.349.148.104	122.482.418.128
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	83.871.229.903	100.741.248.217
Dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư	(36.408.924.797)	11.885.675.964
Cộng	47.462.305.106	112.626.924.181
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.870.786.811
Cộng	-	1.870.786.811
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	958.033.471	267.333.873
Chi phí nhân công	18.596.714.697	18.762.829.644
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.153.407.020	9.076.432.142
Dự phòng phải thu khó đòi	33.717.142.265	(247.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.492.571.076	9.773.573.921
Chi phí bằng tiền khác	13.536.789.397	10.251.036.212
Cộng	85.454.657.926	47.884.205.792
7. Thu nhập khác		
Thu nhập từ nhượng bán thanh lý tài sản cố định	46.296.296	200.181.818
Lãi dự án của các đơn vị thành viên thực hiện	114.842.044	69.529.883
Thu nhập khác	249.865.138	2.147.190
Cộng	411.003.478	271.858.891
8. Chi phí khác		
Các khoản khác	253.729.352	-
Cộng	253.729.352	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	910.629.011.417	365.984.275.784
Chi phí nhân công	148.484.623.857	117.090.832.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.659.816.893	21.370.168.004
Chi phí trích lập dự phòng phải thu	33.717.142.265	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	144.958.997.285	501.939.393.667
Chi phí khác bằng tiền	38.013.210.027	67.539.776.246
Cộng	1.312.462.801.744	1.073.924.446.354
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	22.190.544.791	876.839.561
Các khoản điều chỉnh tăng	11.649.082	1.122.620.018
- Chi phí không hợp lệ	11.649.082	1.122.620.018
Các khoản điều chỉnh giảm	(22.202.193.873)	(1.999.459.579)
- Chuyển lỗ các năm trước	(22.202.193.873)	(1.999.459.579)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ hoạt động kinh doanh chính (thuế suất 20%)	-	-
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	25.918.723.832
<i>Thu nhập chịu thuế TNDN</i>		
-	-	25.918.723.832
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)	-	5.183.744.766
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	5.183.744.766

11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

11.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tổng Công ty.

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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

11.2 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tổng Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tổng Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tổng Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11.2 Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Tiền gửi ngân hàng*

Tổng Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tổng Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

11.3 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 do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng 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 lệch nhau.

Tổng Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tổng Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	365.192.841.538	925.638.902.520	-	1.290.831.744.058
Phải trả người bán	801.968.096.787	-	-	801.968.096.787
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	340.868.516.978	-	-	340.868.516.978
Cộng	1.508.029.455.303	925.638.902.520	-	2.433.668.357.823
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Các khoản vay và nợ	426.447.322.322	743.847.985.913	-	1.170.295.308.235
Phải trả người bán	888.742.286.578	-	-	888.742.286.578
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	298.674.384.611	-	-	298.674.384.611
Cộng	1.613.863.993.511	743.847.985.913	-	2.357.711.979.424

Tổng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tổng Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tổng Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022	Dự phòng	31/12/2021	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	262.802.406.621	-	326.958.892.305	-
- Phải thu khách hàng	800.801.098.220	(38.557.321.265)	526.573.720.694	(4.840.179.000)
- Phải thu khác	502.538.133.905	-	562.428.467.843	-
- Đầu tư ngắn hạn	67.099.178.082	-	325.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.633.240.816.828	(38.557.321.265)	1.741.461.080.842	(4.840.179.000)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	1.290.831.744.058	-	1.170.295.308.235	-
- Phải trả người bán	801.968.096.787	-	888.742.286.578	-
- Chi phí phải trả	28.382.743.667	-	621.644.993	-
- Phải trả khác	793.768.664.009	-	739.968.229.697	-
TỔNG CỘNG	2.914.951.248.521	-	2.799.627.469.503	-

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện 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:

al) Vụ kiện liên quan đến Công trình Thủy điện Nậm Mô - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Năng lượng Nghệ An:

- Công trình Thủy điện Nậm Mô hiện tại đã hoàn thành đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, Chủ đầu tư không thực hiện thanh quyết toán công trình. Tổng số dư phải thu khách hàng, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên Báo cáo tài chính riêng liên quan đến công trình này lần lượt là 5.308.465.081 đồng và 23.014.664.161 đồng.

- Theo bản án phúc thẩm số 14/2016/KDTM-PT ngày 12/09/2016, Tòa án Nhân dân Tỉnh Nghệ An đã đưa ra phán quyết: Buộc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Năng lượng Nghệ An phải thanh toán số tiền còn lại và tiền lãi phạt do chậm thanh toán cho Tổng Công ty 36 - CTCP trong việc xây dựng công hình Thủy điện Nậm Mô theo Hợp đồng xây dựng số 17/HĐXD-BVC-P2 ngày 22/12/2010 và Hợp đồng xây dựng số 01/2011/HĐXD-BVC-P2 ngày 24/02/2011 với số tiền là 55.195.753.443 đồng, trong đó số tiền còn lại gốc chưa thanh toán là 47.898.486.964 đồng, lãi phạt do chậm thanh toán là 7.297.266.479 đồng nhưng được đối trừ số tiền phạt chậm tiến độ là 1.543.276.293 đồng. Sau khi đối trừ nghĩa vụ Công ty cổ phần Tổng Công ty Phát triển Năng lượng Nghệ An phải thanh toán cho Tổng Công ty 36 - CTCP số tiền là 53.652.596.473 đồng.

- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Năng lượng Nghệ An không chấp nhận yêu cầu của Tổng Công ty 36 đối với số tiền 3.742.529.282 đồng phần lãi suất quá hạn. Tổng Công ty 36 - CTCP đã nhận số tiền thanh toán là 11.834.756.383 đồng, số tiền chưa được thanh toán theo Quyết định thi hành án là 41.817.840.000 đồng.

Đến ngày 10 tháng 08 năm 2022 hai bên đã tiến hành hòa giải, và kí kết thỏa thuận ngày 10 tháng 8 năm 2022. Theo đó, thì Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Năng lượng Nghệ An phải thanh toán công nợ là 18.999.657.581 đồng. Đến 31/12/2022 Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Năng lượng Nghệ An đã thanh toán toàn bộ công nợ này, Tổng Công ty đã ghi nhận toàn bộ doanh thu giá vốn còn lại của dự án này trên Báo cáo Kết quả kinh doanh

a2) 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, Hà Đông, 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 quyết toán công trình. Tổng số dư phải thu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022 với chủ đầu tư là 53.483.026.082 đồng.

- Theo bản án sơ thẩm số 05/2017/KDTM ngày 14/06/2017, Tòa án Nhân dân Quận Hà Đông đã đưa ra phán quyết: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty 36 - CTCP, đồng thời buộc Công ty cổ phần Coma 18 thực hiện thanh toán trả Tổng Công ty số tiền: 87.479.582.612 đồng (trong đó, số tiền phải thu về giá trị xây dựng là 54.360.593.884 đồng, tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/12/2012 đến ngày 14/06/2017 là 33.118.987.808 đồng).

- 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 đồng (trong đó, số tiền phải thu về giá trị xây dựng là 54.360.594.804 đồng, tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/12/2012 đến ngày 14/06/2017 là 23.418.082.616 đồng).

- Ngày 30/07/2018, Tổng Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty cổ phần Coma 18 và Chi cục thi hành án Dân sự Quận Hà Đông. Theo biên bản 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.

- Ngày 05/03/2019, Tổng Công ty ký hợp đồng dịch vụ pháp lý với Công ty Luật TNHH Trường Lộc. Theo đó, Công ty Luật TNHH Trường Lộc cung cấp dịch vụ pháp lý, tư vấn pháp luật và đại diện cho Tổng Công ty là bên được thi hành án yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền và Công ty Cổ phần Coma 18 là bên phải thi hành án thực hiện Bản án số 16/2018/KDTM-PT ngày 31/01/2018 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Quyết định thi hành án số 46/ADD-CCTHADS ngày 12/03/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

- Ngày 17/06/2019, Bên Chi cục thi hành án dân sự Quận Hà Đông đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán ASCO để tư vấn thẩm định về các tài sản trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2018 của Công ty cổ phần Coma 18 về tình trạng các tài sản có thể thu hồi. Thư tư vấn cho mục đích tham khảo để xác minh tài sản cho việc thi hành án được phát hành ngày 08/07/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Các sự kiện khác (tiếp theo)

- 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 rút hồ sơ thi hành án theo Quyết định thi hành án số 47/QĐ-CCTHADS ngày 12/03/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hà Đông, đồng thời 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. Theo đó, Tòa án buộc Công ty Cổ phần Coma 18 thanh toán trả nợ gốc và lãi số tiền 77.778.677.420 đồng (trong đó, số tiền phải thu về giá trị xây dựng là 54.360.594.804 đồng, tiền lãi chậm thanh toán từ 20/12/2012 đến 14/06/2017 là 23.418.082.616 đồng)

- 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 đồng trong Tài khoản Ngân hàng Thương mại cổ phần 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.

- Ngày 07/04/2021, Công ty Cổ phần Coma 18 gửi Công văn số 88/CV-COMA18 tới Tổng Công ty 36 và Cục Thi hành án dân sự Hà Nội về các phương án đề xuất giải quyết công nợ của Công ty Coma 18 với Tổng Công ty 36. Tháng 7/2021, Công ty cổ phần Coma 18 đã thanh toán cho Tổng Công ty số tiền 597.567.802 đồng. Tổng Công ty vẫn đang làm việc để đẩy nhanh việc thu hồi công nợ. 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022

a3) Vụ kiện "Đòi quyền sử dụng đất" tại số 6 - 8 Phố Chùa Bộc, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội giữa Tổng Công ty 36 - CTCP và Công ty cổ phần An Vượng Á Châu:

- Theo bản án phúc thẩm số 321/2020/DS-PT ngày 14/08/2020 và Quyết định số 620/2020/TB-SCBSBA ngày 05/10/2020 về việc sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã đưa ra phán quyết: Buộc Công ty cổ phần An Vượng Á Châu phải di dời trả lại cho Tổng Công ty 36 quyền sử dụng 859,9m2 đất đang chiếm hữu tại số 6 - 8 Phố Chùa Bộc và tài sản gắn liền với đất là tòa nhà 2 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 533226; Buộc Công ty cổ phần An Vượng Á Châu phải di dời tài sản xây dựng không có giấy phép tại số 6 - 8 Phố Chùa Bộc gồm có: Bãi xe, Dãy nhà cấp 4, Khu nhà Massage, Bể bơi, Nhà hàng 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 đồng (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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022.

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Thanh Lâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY 36
 QUẢN ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI
 Nguyễn Đăng Giáp

