

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 62
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 62

STP
CƠ
SÁCH
HÀN
LIÊN

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty 36 - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY

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

Tổng Công ty 36 chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0105454762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính) cấp ngày 09/06/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 31/07/2025. Tổng Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận mẫu dấu Tổng Công ty 36 - CTCP và chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/07/2016.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

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

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Đăng Giáp - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Đăng Giáp

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng công ty 36 - CTCP được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 37 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả về các vụ kiện mà Tổng Công ty còn đang tranh chấp và đang chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án và các thông tin khác.

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0937-2023-002-1

11/03/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.204.585.399.321	2.415.160.003.690
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	268.367.004.837	354.138.664.843
111	1. Tiền		126.367.004.837	354.138.664.843
112	2. Các khoản tương đương tiền		142.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	98.365.773.162	47.175.636.176
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		98.365.773.162	47.175.636.176
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		811.238.594.370	768.221.503.705
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	427.442.833.761	301.021.249.431
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	249.075.564.258	317.395.798.132
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	70.206.051.444	35.206.051.444
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	79.381.235.291	119.259.443.638
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.867.090.384)	(4.661.038.940)
140	IV. Hàng tồn kho	10	912.746.275.930	1.169.095.863.702
141	1. Hàng tồn kho		912.746.275.930	1.169.095.863.702
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		113.867.751.022	76.528.335.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	5.526.041.234	4.295.790.286
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		86.543.070.472	60.104.297.989
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	21.798.639.316	12.128.246.989

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.926.127.962.712	1.986.048.619.294
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.492.405.490	4.385.199.586
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	4.492.405.490	4.385.199.586
220	II. Tài sản cố định		1.252.752.166.363	1.284.225.061.618
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.221.298.930.629	1.252.839.926.244
222	- Nguyên giá		1.624.376.115.103	1.615.270.732.368
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(403.077.184.474)	(362.430.806.124)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	31.453.235.734	31.385.135.374
228	- Nguyên giá		32.114.705.374	32.034.705.374
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(661.469.640)	(649.570.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	217.113.379.057	223.824.905.505
231	- Nguyên giá		256.143.361.901	256.143.361.901
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(39.029.982.844)	(32.318.456.396)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	240.956.095.430	421.853.555.671
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		240.956.095.430	421.853.555.671
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	163.960.387.613	8.145.204.879
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		163.960.387.613	8.145.204.879
260	VI. Tài sản dài hạn khác		46.853.528.759	43.614.692.035
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	46.327.152.980	40.928.409.403
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	526.375.779	2.686.282.632
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.130.713.362.033	4.401.208.622.984

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.011.457.247.805	3.288.030.519.096
310	I. Nợ ngắn hạn		1.980.584.354.886	2.399.838.709.164
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	513.745.422.861	597.201.464.307
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	454.278.342.306	1.111.030.651.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	45.249.258.955	5.266.333.099
314	4. Phải trả người lao động		11.514.222.948	8.047.577.089
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	12.389.022.226	16.808.863.618
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	269.642.610.904	275.725.268.001
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	672.810.444.192	385.757.712.130
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		955.030.494	839.839
330	II. Nợ dài hạn		1.030.872.892.919	888.191.809.932
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	703.406.034.644	516.763.661.598
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	327.074.756.272	371.245.009.784
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	392.102.003	183.138.550
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.119.256.114.228	1.113.178.103.888
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.122.767.526.437	1.118.813.497.738
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		941.932.986	941.932.986
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		18.306.372.388	18.306.372.388
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		46.526.858.403	62.114.522.364
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		19.886.876.223	35.441.734.674
421b	LNST chưa phân phối năm nay		26.639.982.180	26.672.787.690
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		19.541.692.660	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		(3.511.412.209)	(5.635.393.850)
431	1. Nguồn kinh phí		(3.511.412.209)	(5.635.393.850)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.130.713.362.033	4.401.208.622.984

Người lập

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.948.968.135.457	1.457.086.750.627
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.948.968.135.457	1.457.086.750.627
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.762.878.413.901	1.322.136.529.959
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		186.089.721.556	134.950.220.668
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	5.665.114.574	4.232.260.720
22	7. Chi phí tài chính	27	70.246.651.530	63.169.978.193
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		70.246.651.530	63.169.978.193
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(1.044.817.266)	(427.301.349)
25	9. Chi phí bán hàng	28	7.901.527.064	6.791.820.314
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	93.991.827.049	59.423.500.202
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.570.013.221	9.369.881.330
31	12. Thu nhập khác	30	30.218.985.646	22.500.626.056
32	13. Chi phí khác	31	13.478.095.838	792.073.323
40	14. Lợi nhuận khác		16.740.889.808	21.708.552.733
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		35.310.903.029	31.078.434.063
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	8.429.599.251	6.582.690.151
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	241.318.938	(2.177.043.778)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>26.639.984.840</u>	<u>26.672.787.690</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		26.639.982.180	26.672.787.690
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.660	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	257	257

Người lập

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		35.310.903.029	31.078.434.063
	2. Điều chỉnh cho các khoản		126.273.944.373	107.076.507.723
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		47.485.928.414	51.023.057.579
03	- Các khoản dự phòng		10.206.051.444	(3.247.932.314)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.664.687.015)	(3.868.595.735)
06	- Chi phí lãi vay		70.246.651.530	63.169.978.193
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		161.584.847.402	138.154.941.786
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(55.976.078.218)	208.272.457.572
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		445.306.120.993	(60.291.935.887)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(524.460.447.812)	797.491.109
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(6.560.025.094)	(10.886.845.820)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(70.825.350.710)	(64.959.144.150)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.143.317.665)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.025.968.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.744.042.268)	(555.301.319)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(52.792.325.372)	210.531.663.291
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(17.291.610.260)	(75.876.594.671)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	63.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(165.000.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		80.000.000.000	20.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(156.860.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.273.815.743	2.238.987.276
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(255.877.794.517)	(53.573.971.031)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		19.541.690.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.174.168.845.214	392.542.200.661
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(931.286.366.664)	(673.572.230.610)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(39.525.708.667)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		222.898.459.883	(281.030.029.949)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(85.771.660.006)	(124.072.337.689)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		354.138.664.843	478.211.002.532
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>268.367.004.837</u>	<u>354.138.664.843</u>

Người lập

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Đăng Giáp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty 36 chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0105454762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính) cấp ngày 09/06/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 31/07/2025. Tổng Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận mẫu dấu Tổng Công ty 36 - CTCP và chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/07/2016.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 347 người (tại ngày 1 tháng 01 năm 2025 là: 424 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây dựng; Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác công trình, trạm thu phí giao thông.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Chi tiết: Trùng tu tôn tạo di tích lịch sử văn hóa; Dịch vụ phòng chống mối mọt trong công trình xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Phá dỡ; Chi tiết: Phá dỡ các công trình cũ;
- Chuẩn bị mặt bằng; Chi tiết: Khảo sát, dò tìm; xử lý bom, mìn, vật nổ;

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng và kinh doanh nhà đất;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

- Trong năm 2025, Tổng Công ty bàn giao các căn hộ cho khách hàng tại Dự án “Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24, đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sapa” và “Dự án Khu dân cư (phía Bắc khu dân cư Vĩnh Thông) tại phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều” địa chỉ Phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Do đó, doanh thu hoạt động kinh doanh Bất động sản của Tổng Công ty trong năm tăng 367,32 tỷ VND, tương ứng 334,82% so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

- Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH BOT 36.71	Hà Nội	100%	100%	Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác công trình, trạm thu phí giao thông
Công ty TNHH TMQ Đông Thịnh	Thanh Hóa	51%	51%	Thực hiện dự án Khu dân cư thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh, thành phố Thanh Hóa

- Tổng Công ty có các Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần 36.55	Hà Nội	30,00%	30,00%	Hoạt động xây lắp
Công ty TNHH TMT Đông Tân	Thanh Hóa	30,00%	30,00%	Thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Quang, Thanh Hóa)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu	Đà Nẵng	20,00%	20,00%	Thực hiện dự án Khu đất chung cư số 5 thuộc khu B - Khu dân cư Nam cầu, Cẩm Lệ, Đà Nẵng

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (công ty con) được lập năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;

- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu;
- Ước tính giá vốn hợp đồng xây dựng;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Ước tính dự phòng bảo hành công trình.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”.

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 Tổng Công ty 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. Tổng Công ty 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 năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty 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 24 năm, 3 tháng, 20 ngày, tính từ ngày 01/06/2016, thời gian thu phí tạo ra lợi nhuận là 12 tháng sau khi hoàn đủ vốn.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm 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.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Đối với Tài sản cố định hình thành từ Dự án BOT Quốc lộ 19 tại Công ty TNHH BOT 36.71: Việc khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về việc sửa đổi Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc, cơ sở hạ tầng	25 - 40 năm
---	-------------

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

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

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

2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

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

2.18. Chi phí đi vay

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

2.19. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.20. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập dựa trên đặc điểm của từng công trình, phương thức giao khoán và trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành của chủ nhiệm công trình cũng như đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.22. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.23. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

2.24. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là Chi phí đi vay vốn.
Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Tổng Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

Theo Điều 22 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) số 03/1998/QH10, Công ty TNHH BOT 36.71 - Công ty con của Tổng Công ty 36 - CTCP có dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2019 đến năm 2022 và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho chín năm tiếp theo tính từ năm 2023.

2.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.27. Các bên liên quan

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

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

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

2.28. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	3.692.758.094	7.929.955.721
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	122.674.246.743	346.208.709.122
Các khoản tương đương tiền	142.000.000.000	-
	<u>268.367.004.837</u>	<u>354.138.664.843</u>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi từ 19/12/2025 đến 19/01/2026 có giá trị 142.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất là 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	98.365.773.162	-	47.175.636.176	-
	<u>98.365.773.162</u>	<u>-</u>	<u>47.175.636.176</u>	<u>-</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31/12/2025, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 98.365.773.162 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm.

Tại ngày 31/12/2025, giá trị của khoản tiền gửi dùng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay có giá trị 73.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 16).

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
- Công ty Cổ phần 36.55	Hà Nội	30%	30%	7.673.859.423	30%	8.145.204.879
- Công ty TNHH TMT Đông Tân ⁽¹⁾	Thanh Hóa	30%	30%	82.860.000.000	-	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu ⁽²⁾	Đà Nẵng	20%	20%	73.426.528.190	-	-
				<u>163.960.387.613</u>		<u>8.145.204.879</u>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 40.

Theo Nghị quyết số 39/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019 và Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 16/12/2020 của Hội đồng quản trị, Tổng công ty sẽ thực hiện việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư 36 Homes và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 36 (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư 36). Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2025, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn trên.

⁽¹⁾ Trong năm, Tổng Công ty góp vốn thành lập Công ty TNHH TMT Đông Tân với số vốn góp là 82.860.000.000 VND chiếm 30% vốn điều lệ, theo Quyết định số 39/QĐ-HĐQT ngày 29/11/2024 của Hội đồng quản trị.

⁽²⁾ Trong năm, Tổng Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu với số vốn góp là 74.000.000.000 VND chiếm 20% vốn điều lệ, theo Quyết định số 25/QĐ-HĐQT ngày 17/07/2025 của Hội đồng quản trị.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	427.442.833.761	(4.661.038.940)	301.021.249.431	(4.661.038.940)
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	59.810.104.305	-	62.611.283.971	-
+ Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	24.586.628.162	-	29.276.476.193	-
+ Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV	17.285.252.357	-	16.687.710.091	-
+ Các khách hàng khác	17.938.223.786	-	16.647.097.687	-
- Tại Công ty 36.30	8.322.908.845	-	7.866.313.762	-
- Tại Công ty 36.32	21.931.582.061	-	22.074.271.932	-
- Tại Công ty 36.62	6.739.553.341	-	10.332.622.990	-
- Tại Công ty 36.63	8.543.924.737	(2.458.551.940)	9.416.559.954	(2.458.551.940)
- Tại Công ty 36.64	8.360.359.331	-	27.238.170.083	-
- Tại Công ty 36.65	4.153.561.000	-	12.099.595.000	-
+ Ban quản lý Dự án các công trình Xây dựng của Đảng ở Trung ương	3.973.018.000	-	11.919.052.000	-
+ Các khách hàng khác	180.543.000	-	180.543.000	-
- Tại Công ty 36.66	136.146.782.871	-	36.774.016.512	-
+ Ban Quản lý dự án chuyên ngành xây dựng công trình y tế - Bộ Y tế	62.968.559.564	-	-	-
+ Tổng Công ty Quản lý bay Việt Nam - Công ty TNHH	29.346.235.498	-	-	-
+ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Đắk Lắk	17.748.995.000	-	-	-
+ Bệnh viện K	7.657.872.952	-	15.762.031.677	-
+ Các khách hàng khác	18.425.119.857	-	21.011.984.835	-
- Tại Công ty 36.67	76.820.247.663	-	57.227.927.551	-
- Tổng Công ty Bưu điện Việt Nam	6.624.175.556	-	21.859.275.543	-
- Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	56.472.771.306	-	18.338.642.000	-
- Các khách hàng khác	13.723.300.801	-	17.030.010.008	-
- Tại Công ty 36.68	973.019.228	-	2.473.019.228	-
- Tại Công ty 36.72	3.154.467.972	-	3.154.467.972	-
- Tại Công ty 36.97	9.729.104.652	-	11.687.837.120	-
- Tại Công ty 36.20	79.153.546.904	(2.202.487.000)	34.826.509.545	(2.202.487.000)
- Sở Nông nghiệp tỉnh Nghệ An	-	-	3.386.141.000	-
- Ban Quản lý Dự án Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nghệ An	10.793.293.659	-	6.720.088.192	-
- Ban Quản lý dự án 6 – Bộ Giao thông Vận tải	44.715.029.359	-	-	-
- Các khách hàng khác	23.645.223.886	(2.202.487.000)	24.720.280.353	(2.202.487.000)
- Tại Chi nhánh CHDCND Lào	2.291.988.180	-	2.291.988.180	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	-	-	457.878.451	-
- Tại Công ty TNHH BOT 36.71	1.311.682.671	-	488.787.180	-
	427.442.833.761	(4.661.038.940)	301.021.249.431	(4.661.038.940)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	7.262.000.000	-	7.262.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	7.262.000.000	-	7.262.000.000	-
<i>Bên khác</i>	241.813.564.258	-	310.133.798.132	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	3.976.014.329	-	8.126.794.827	-
- Tại Công ty 36.30	110.943.000	-	2.905.700.100	-
- Tại Công ty 36.32	50.000.000	-	-	-
- Tại Công ty 36.62	515.166.000	-	-	-
- Tại Công ty 36.64	-	-	35.000.000	-
- Tại Công ty 36.65	7.445.861.730	-	401.097.760	-
- Tại Công ty 36.66	180.839.834.039	-	254.798.420.044	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật Việt Nam	-	-	37.765.804.550	-
+ Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Tòa nhà An Thịnh	101.947.029.400	-	101.947.029.400	-
+ Công ty Cổ phần Công nghệ FUTECH	19.069.769.973	-	37.708.020.395	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Kỹ thuật Việt Sing	18.779.509.800	-	8.745.861.400	-
+ Các khoản trả trước người bán khác	41.043.524.866	-	68.631.704.299	-
- Tại Công ty 36.67	41.271.397.958	-	32.576.299.534	-
+ Công ty Cổ phần TĐ Trường Sơn	13.848.750.000	-	13.848.750.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư xây lắp thương mại và công nghệ An Phú	9.177.310.000	-	-	-
+ Các khoản trả trước người bán khác	18.245.337.958	-	18.727.549.534	-
- Tại Công ty 36.20	5.415.779.186	-	10.206.668.051	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	1.009.122.816	-	1.029.122.816	-
- Tại Chi nhánh Phương Nam	23.399.200	-	50.000.000	-
- Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	4.695.000	-	4.695.000	-
- Tại Công ty TNHH BOT 36.71	1.151.351.000	-	-	-
	249.075.564.258	-	317.395.798.132	-

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần 36.55 ⁽¹⁾	35.206.051.444	-	-	-	35.206.051.444	(10.206.051.444)
- Ông Dương Minh Tuấn ⁽²⁾	-	-	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
	35.206.051.444	-	35.000.000.000	-	70.206.051.444	(10.206.051.444)

Bên liên quan

- Công ty Cổ phần 36.55 ⁽¹⁾
- Ông Dương Minh Tuấn ⁽²⁾

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

- (1) Khoản phải thu Công ty Cổ phần 36.55 về cho vay ngắn hạn là khoản hỗ trợ vốn theo Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019 ngày 24/05/2019 và Phụ lục thỏa thuận hỗ trợ vốn số 04/2023/PLHD ngày 01/01/2023 và Phụ lục liên quan với các điều khoản cụ thể như sau:
 - Số tiền gốc hỗ trợ tối đa: 25.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Thực hiện thi công xây dựng khối lượng còn lại của Công trình Nhà ở cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân thuộc dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc kết hợp nhà ở cán bộ chiến sĩ Báo Công An nhân dân;
 - Thời gian hỗ trợ đến ngày 31/12/2024;
 - Chi phí hỗ trợ vốn: Theo mức lãi suất bình quân của các khoản vay ngắn hạn mà Tổng Công ty 36 - CTCP vay tại các Ngân hàng Thương mại tính đến thời điểm tính lãi;
 - Kỳ trả lãi vay: Lãi nhập gốc tại cuối mỗi tháng;
 - Phương thức bảo đảm: Tổng Công ty 36 - CTCP sẽ được hoàn lại bằng tiền hoặc bằng sản phẩm tương đương với số tiền gốc cộng chi phí (nếu có) không bao gồm chi phí lãi vay đã cấp cho Công ty Cổ phần 36.55 (Giá trị này được xác định khi quyết toán công trình). Trường hợp hoàn bằng tiền, Chủ đầu tư Báo công an nhân dân chuyển tiền vào tài khoản của Tổng Công ty 36 - CTCP. Số tiền này sẽ được đối trừ công nợ giữa Chủ đầu tư - Báo Công an nhân dân với Công ty Cổ phần 36.55 và Tổng Công ty 36 - CTCP. Trong mọi trường hợp Báo Công an nhân dân thanh toán không vượt quá giá trị dự toán của gói thầu số 2 đã được phê duyệt tại Quyết định số 41B/QĐ-CĐT/X21 ngày 05/01/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán khối nhà ở Cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân. Nếu hoàn bằng sản phẩm, Tổng Công ty 36 - CTCP nhận lại sản phẩm thông qua phương thức chuyển quyền sở hữu phần diện tích các căn hộ của Dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân tương đương với số tiền đã hỗ trợ và các khoản chi phí khác (nếu có) không bao gồm chi phí lãi vay - phần diện tích này trong phạm vi Thỏa thuận liên danh đầu tư đã ký ngày 24/12/2012 giữa Báo Công an nhân dân và Tổng Công ty 36 - CTCP và Thỏa thuận liên doanh đầu tư dự án Xây dựng nhà ở Cán bộ chiến sĩ Báo Công an nhân dân lập ngày 09/12/2016 giữa Báo Công an nhân dân và Công ty Cổ phần 36.55.

(2) Khoản phải thu Ông Dương Minh Tuấn về cho vay ngắn hạn là khoản vay không xác nhận thời hạn với số dư nợ vay 35.000.000.000 đồng, lãi suất vay 0,5%/năm theo Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HDVT/TMQ-CT ngày 23/12/2025 và Nghị quyết cho vay số 01/2025/NQ-HĐTV ngày 23/12/2025 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH TMQ Đông Thịnh.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Phải thu bảo hiểm	62.241.939		36.771.708	
a.2) Phải thu tạm ứng nhân viên, tạm ứng công trình	60.170.184.829	-	82.651.326.522	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	3.355.379.799	-	5.845.274.880	-
- Tại Công ty 36.30	1.172.971.830	-	2.295.000.000	-
- Tại Công ty 36.32	-	-	2.171.934.029	-
- Tại Công ty 36.63	6.739.555.680	-	17.869.484.169	-
- Tại Công ty 36.65	11.712.097.341	-	13.523.162.723	-
- Tại Công ty 36.66	2.567.565.940	-	3.460.444.769	-
- Tại Công ty 36.67	19.902.498.913	-	24.441.954.976	-
- Tại Công ty 36.72	3.452.665.435	-	3.452.665.435	-
- Tại Công ty 36.20	4.136.923.648	-	1.968.928.435	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	7.130.526.243	-	7.622.477.106	-
a.3) Ký cược, ký quỹ	1.531.202.826	-	1.176.935.157	-
a.4) Phải thu khác	15.402.158.189	-	34.380.124.588	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.215.447.508	-	1.014.285.663	-
- Công ty Cổ phần 36.55	2.681.345.830	-	2.245.329.382	-
- Phải thu đối tượng khác	12.720.812.359	-	32.134.795.206	-
	79.381.235.291	-	119.259.443.638	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	4.492.405.490	-	4.385.199.586	-
	4.492.405.490	-	4.385.199.586	-
c) Trong đó phải thu là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần 36.55	2.681.345.830	-	2.245.329.382	-
	2.681.345.830	-	2.245.329.382	-

9. NỢ QUÁ HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	4.661.038.940	-	4.661.038.940	-
Bộ chỉ huy quân sự Thanh Hóa	2.458.551.940	-	2.458.551.940	-
Các đối tượng khác	2.202.487.000	-	2.202.487.000	-
+ Phải thu về cho vay	35.206.051.444	25.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần 36.55	35.206.051.444	25.000.000.000	-	-

9. NỢ QUÁ HẠN (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Thông tin phải thu về lãi trả chậm phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu	25.184.182.613	25.184.182.613	25.184.182.613	25.184.182.613
Phải thu Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu (*)	25.184.182.613	25.184.182.613	25.184.182.613	25.184.182.613
	65.051.272.997	50.184.182.613	29.845.221.553	25.184.182.613

(*) Xem thông tin chi tiết tại mục a2, thuyết minh số 37.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.159.411.577	-	6.690.517.463	-
- Công cụ, dụng cụ	243.300.000	-	243.300.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	849.935.999.603	-	1.125.355.254.570	-
- Thành phẩm	58.283.564.750	-	36.806.791.669	-
- Hàng hóa	2.124.000.000	-	-	-
	912.746.275.930	-	1.169.095.863.702	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	483.931.158.777	-	669.537.841.059	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty				
+ Dự án số 6-8 Chùa Bộc ⁽¹⁾	212.427.482.097	-	212.427.482.097	-
+ Dự án Khu nhà ở thương mại, khu tái định cư Tây Bắc thành phố Sapa - tỉnh Lào Cai ⁽²⁾	23.640.484.564	-	433.949.028.898	-
+ Dự án Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc ⁽³⁾	247.863.192.116	-	-	-
+ Các dự án khác	-	-	23.161.330.064	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	366.004.840.826	-	455.760.784.643	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	5.042.703.965	-	5.035.281.433	-
- Tại Công ty 36.30	-	-	3.069.058.604	-
- Tại Công ty 36.32	44.440.434.919	-	53.327.547.703	-
- Tại Công ty 36.62	7.511.321.486	-	4.690.305.952	-
- Tại Công ty 36.63	-	-	3.623.430.343	-

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Tại Công ty 36.64	-	-	6.389.185.015	-
- Tại Công ty 36.65	27.350.271.132	-	12.561.431.257	-
- Tại Công ty 36.66	103.909.791.997	-	167.689.872.329	-
+ Sân bay Quốc tế Long Thành	41.970.594.072	-	18.030.865.750	-
+ Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2	58.003.354.374	-	143.620.801.856	-
+ Công trình khác	3.935.843.551	-	6.038.204.723	-
- Tại Công ty 36.67	131.370.953.197	-	150.491.886.061	-
+ Đường cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ	-	-	27.959.408.722	-
+ Đường cao tốc Cần Thơ - Hậu Giang	91.789.303.005	-	90.091.268.450	-
+ Công trình khác	39.581.650.192	-	32.441.208.889	-
- Tại Công ty 36.72	2.122.928.435	-	2.122.928.435	-
- Tại Công ty 36.20	36.146.133.041	-	41.669.378.019	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	3.656.260.772	-	5.090.479.492	-
- Tại Chi nhánh Lào	4.454.041.882	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh của hoạt động khai thác cát	-	-	56.628.868	-
- Tại Chi nhánh Phương Nam	-	-	56.628.868	-
	849.935.999.603	-	1.125.355.254.570	-

(1) Dự án Khu nhà ở cao tầng, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại số 6 - 8 Chùa Bộc, phường Quang Trung, 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.

Ngày 19/05/2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty 36 - CTCP ban hành Quyết định số 19/QĐ-HĐQT về việc Phê duyệt nhiệm vụ đầu tư và dự toán giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại số 6-8 Chùa Bộc, trong đó, hủy bỏ các nội dung Dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 30/QĐ-HĐQT ngày 06/06/2023.

Do công trình trên xây dựng vừa cho mục đích bán bất động sản, vừa xây dựng với mục đích làm sàn thương mại, cho thuê nên Tổng Công ty tạm thời phân bổ các khoản chi phí phát sinh được phân bổ vào chỉ tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 trên cơ sở diện tích bất động sản để bán trên tổng diện tích.

Đến thời điểm 31/12/2025, dự án đang trong quá trình cập nhật, thay đổi hồ sơ pháp lý phù hợp với Quyết định trên và 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital. Các chi phí phát sinh chủ yếu của dự án bao gồm: tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí quản lý dự án...

Ngày 06/01/2026, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 26/QĐ-UBND về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Xây nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất 6-8 Chùa Bộc, phường Kim Liên; nhà đầu tư là Tổng công ty 36 - công ty cổ phần.

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

- Tên Dự án: Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24, đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sapa;
- Địa điểm xây dựng: phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng nhà ở thương mại;
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng 97 căn nhà ở liền kề, chiều cao 4 tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;
- Tổng mức đầu tư: 514.390.756.209 VND;
- Tiến độ thực hiện dự án: 3 năm kể từ ngày được UBND tỉnh công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;
- Tổng Công ty 36-CTCP được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo Quyết định số 4334/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai;
- Tại thời điểm 31/12/2025: Dự án cơ bản đã hoàn thành, đã thực hiện quyết toán 90/97 căn.

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

- Tên Dự án: khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An);
- Địa điểm xây dựng: thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An);
- Mục đích xây dựng: xây dựng nhà ở thương mại và Khu thương mại dịch vụ;
- Quy mô của dự án: đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ cao 09 tầng, diện tích đất 2.072,50 m²; Xây dựng nhà ở liền kề tại 06 lô đất bám trục Quốc lộ 1A (xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài), mật độ xây dựng 80%, tầng cao 04 tầng, diện tích đất 5.411.10 m²;
- Tổng mức đầu tư dự án là 375.374.864.547 VND;
- Tổng Công ty 36-CTCP được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 09/06/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An;
- Tại thời điểm 31/12/2025: Khu nhà ở liền kề thấp tầng đã hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật và LK01; 3 căn còn lại đã hoàn thành 100% các công tác kết cấu, xây thô sơ, trát ngoài..., và đang thực hiện công tác đắp phào. Toà thương mại dịch vụ đã thi công 90% phần bê tông trụ, dầm, sàn và xây tường; thực hiện trát tường và lắp đặt hệ thống PCCC và hệ thống điện nước hoàn thiện 20%.
- Tại ngày 31/12/2025, giá trị tài sản hình thành trong tương lai của dự án được thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công . (Xem chi tiết tại thuyết minh số 16).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	240.890.095.430	416.343.470.324
Dự án số 6-8 Chùa Bộc ⁽¹⁾	237.054.280.770	227.386.937.103
Dự án Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc	-	188.956.533.221
Dự án Khu dân cư thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn ⁽²⁾	3.835.814.660	-
- Sửa chữa lớn	66.000.000	5.510.085.347
Trùng tu dự án BOT 71	66.000.000	5.510.085.347
	<u>240.956.095.430</u>	<u>421.853.555.671</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

⁽¹⁾ Các chi phí phát sinh đã được phân bổ vào chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 tương ứng với phần diện tích bất động sản chủ sở hữu sử dụng và làm sản phẩm thương mại, cho thuê trên tổng diện tích (Chi tiết tại Thuyết minh số 10).

⁽²⁾ Đây là số dư của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh, huyện Đông (nay là Khu dân cư thôn Đà Ninh, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa) theo Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 23/07/2021. Diện tích đất dự kiến xây dựng: 3,1 ha. Tổng vốn đầu tư của dự án: 39.881 triệu đồng. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tại thời điểm 31/12/2025: Dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.567.770.594.578	2.792.986.875	31.843.237.655	12.863.913.260	1.615.270.732.368
- Mua trong năm	-	-	-	2.884.018.761	2.884.018.761
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	6.268.518.519	-	-	6.268.518.519
- Giảm khác	-	-	-	(47.154.545)	(47.154.545)
Số dư cuối năm	1.567.770.594.578	9.061.505.394	31.843.237.655	15.700.777.476	1.624.376.115.103
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	333.466.102.297	2.792.986.875	14.554.259.131	11.617.457.821	362.430.806.124
- Khấu hao trong năm	36.464.288.348	771.669.652	2.761.840.500	695.734.395	40.693.532.895
- Giảm khác	-	-	-	(47.154.545)	(47.154.545)
Số dư cuối năm	369.930.390.645	3.564.656.527	17.316.099.631	12.266.037.671	403.077.184.474
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.234.304.492.281	-	17.288.978.524	1.246.455.439	1.252.839.926.244
Tại ngày cuối năm	1.197.840.203.933	5.496.848.867	14.527.138.024	3.434.739.805	1.221.298.930.629
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:				40.495.161.705	VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				33.732.886.234	VND

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	31.385.135.374	649.570.000	32.034.705.374
- Mua trong năm	-	80.000.000	80.000.000
Số dư cuối năm	31.385.135.374	729.570.000	32.114.705.374
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	649.570.000	649.570.000
- Khấu hao trong năm	-	11.899.640	11.899.640
Số dư cuối năm	-	661.469.640	661.469.640
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	31.385.135.374	-	31.385.135.374
Tại ngày cuối năm	31.385.135.374	68.100.360	31.453.235.734

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

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	256.143.361.901	256.143.361.901
Số dư cuối năm	256.143.361.901	256.143.361.901
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	32.318.456.396	32.318.456.396
- Khấu hao trong năm	6.711.526.448	6.711.526.448
Số dư cuối năm	39.029.982.844	39.029.982.844
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	223.824.905.505	223.824.905.505
Tại ngày cuối năm	217.113.379.057	217.113.379.057

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 62.399.043.670 VND

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 13.236.381.541 VND. (Năm 2024 là 9.225.352.405 VND).

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

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	5.526.041.234	4.295.790.286
	<u>5.526.041.234</u>	<u>4.295.790.286</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.775.093.934	3.438.039.111
- Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	7.709.614.350	4.837.603.850
- Chi phí cấp quyền khai thác, đo đạc	5.717.483.065	9.561.908.178
- Chi phí tư vấn, môi giới Bất động sản	3.197.895.196	3.549.912.516
- Chi phí trùng tu dự án BOT 71	10.597.325.275	11.889.642.134
- Chi phí thuê đất chờ phân bổ	2.563.984.109	2.232.953.540
- Các khoản khác	9.765.757.051	5.418.350.074
	<u>46.327.152.980</u>	<u>40.928.409.403</u>

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

16. CÁC KHOẢN VAY

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	236.132.558.715	236.132.558.715	830.542.977.172	561.865.091.695	504.810.444.192	504.810.444.192
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1)	236.132.558.715	236.132.558.715	717.583.860.461	561.865.091.695	391.851.327.481	391.851.327.481
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (2) (Thấu chí)	-	-	48.959.116.711	-	48.959.116.711	48.959.116.711
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu (3)	-	-	64.000.000.000	-	64.000.000.000	64.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	149.625.153.415	149.625.153.415	168.000.000.000	149.625.153.415	168.000.000.000	168.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	120.000.000.000	120.000.000.000	168.000.000.000	120.000.000.000	168.000.000.000	168.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (6)	29.625.153.415	29.625.153.415	-	29.625.153.415	-	-
b) Vay dài hạn						
- Bên liên quan	2.004.216.438	2.004.216.438	109.362.397.056	-	111.366.613.494	111.366.613.494
+ Ông Nguyễn Đăng Hùng (4)	2.004.216.438	2.004.216.438	109.362.397.056	-	111.366.613.494	111.366.613.494
- Bên khác	518.865.946.761	518.865.946.761	234.263.470.986	369.421.274.969	383.708.142.778	383.708.142.778
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	447.047.985.913	447.047.985.913	168.000.000.000	288.000.000.000	327.047.985.913	327.047.985.913
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (6)	71.817.960.848	71.817.960.848	66.263.470.986	81.421.274.969	56.660.156.865	56.660.156.865
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	520.870.163.199	520.870.163.199	343.625.868.042	369.421.274.969	495.074.756.272	495.074.756.272
	(149.625.153.415)	(149.625.153.415)	(168.000.000.000)	(149.625.153.415)	(168.000.000.000)	(168.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	371.245.009.784	371.245.009.784			327.074.756.272	327.074.756.272

35
AA
ĐANG NHẬN KIỂM TRA

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**16. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)****Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân khác của Công ty như sau:

Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	01/01/2025	31/12/2025	VND
Bên liên quan									
Công ty Cổ Phần Đầu tư và phát triển nhà ở Cầu (3)	VND	0,5%	Không quá 3 tháng	02/01/2026	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Cổ phần của Tổng Công ty 36	-	64.000.000.000	-
Bên khác									
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1)	VND	Theo từng đợt ước kế nhận nợ	Theo từng hợp đồng/ kế ước vay nhưng không quá 9 tháng	Theo từng ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C		440.810.444.192	391.851.327.481	236.132.558.715
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (2)	VND	6,0%	1 năm	03/06/2026	Bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong thời gian hoạt động sản xuất kinh doanh			48.959.116.711	-

504.810.444.192	236.132.558.715
------------------------	------------------------

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

16. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

(ii) Hình thức bảo đảm:

- + Cầm cố hợp đồng tiền gửi số 01/2025/4801927/HĐCC ngày 24/01/2025 trị giá 50.000.000.000 VND.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Lãi suất			Mục đích vay	Hình thức bảo đảm			
	Hợp đồng vay	Loại tiền	Năm					
					VND	31/12/2025	01/01/2025	VND
Bên liên quan								
Ông Nguyễn Đăng Hùng (4)	Hợp đồng vay tiền	VND	Theo từng đợt ước kế từ ngày giải ngân đầu tiên	Vay thanh toán công nợ cho các nhà thầu thực hiện Dự án BOT QL19 (giai đoạn đầu tư)	Tin chấp	111.366.613.494	47.688.675.012	2.004.216.438



Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

16. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	Lãi suất		Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức	
	Hợp đồng vay	Loại tiền				bảo đảm	
Ông Nguyễn Đăng Hùng (4)	Hợp đồng vay tiền	VND	18 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Đầu tư xây dựng Tòa thương mại dịch vụ - Dự án khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hàng, xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An	Tín chấp	31/12/2025 VND 63.677.938.482
Bên khác	Hợp đồng tín dụng số 01/2014- thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	VND	13 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng khế ước nhận nợ	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án BOT Quốc lộ 19 trong đó bao gồm cả cho vay VAT và chi phí lãi vay trong thời gian thi công Dự án	(iv)	327.047.985.913 327.047.985.913 518.865.946.761 447.047.985.913

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

16. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
	năm					VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (6) 07	6%/ năm, lãi suất cố định trong năm đầu tiên kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân	Kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên nhưng không muộn hơn ngày 26/04/2025	Theo từng khế ước nhận nợ	Cho vay trả nợ trước hạn phần gốc vay của khoản vay thực hiện dự án "Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24 đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa" tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo hợp đồng vay số 1200-LAV-2022.00509 ngày 26/04/2022	(v)	-	29.625.153.415

HỢP ĐỒNG VAY

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

16. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm		
						31/12/2025	01/01/2025	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (6) 07	VND	6%/ năm, lãi suất cố định đến ngày 19/06/2025	Tối đa 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến đầu tư xây dựng Dự án "Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24 đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa" theo phương án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Pháp luật	VND	VND	
						(v)	-	42.192.807.433

Tổng công ty 36 - CTCP

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

16. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (6)	VND	6%/năm, lãi suất cố định đến ngày 30/05/2026 và sau đó lãi suất thả nổi	36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay	Theo từng khế ước nhận nợ	Thanh toán chi phí liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án "Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở" tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (trừ hạng mục Trung tâm thương mại) và thanh toán bù đắp các chi phí mà khách hàng đã thanh toán vượt phần vốn tự có phải tham gia vào Dự án.	(vì)	VND 56.660.156.865	VND -

495.074.756.272 **520.870.163.199**

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

(168.000.000.000) (149.625.153.415)

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

327.074.756.272 **371.245.009.784**

Tổng công ty 36 - CTCPC

Số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

16. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

- (iv) Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02 HĐTCQTS/NHCT-TCT36&CT36.71 và Phụ lục hợp đồng số 01/HĐTCQTS, "Tài sản thế chấp" là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền tài sản, quyền thu phí hoàn vốn; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác; bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các quyền khác) của Công ty TNHH BOT 36.71 phát sinh từ:
- Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao chính thức số 59/HĐ.BOT-BGTVT được ký kết giữa Tổng công ty 36 (Nhà đầu tư), Công ty TNHH BOT 36.71 (Doanh nghiệp dự án) và Bộ Giao thông vận tải ngày 24/10/2014 về việc thực hiện dự án "đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 19 đoạn Km17+027 - Km 50+00 trên địa phận tỉnh Bình Định và đoạn Km 108+00 - Km 131+300 trên địa phận tỉnh Gia Lai theo hình thức hợp đồng BOT";
 - Các Hợp đồng (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Bên B sẽ ký với Bộ Giao thông vận tải sau thời điểm ký Hợp đồng mà theo đó Tổng công ty 36 là Nhà đầu tư và Công ty TNHH BOT 36.71 là doanh nghiệp dự án thực hiện dự án "đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 19 đoạn Km17+027-Km 50+00 trên địa phận tỉnh Bình Định và đoạn Km 108+00-Km 131+300 trên địa phận tỉnh Gia Lai theo hình thức BOT" và theo đó Tổng công ty 36 và Công ty TNHH BOT 36.71 có các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền tài sản, quyền thu phí hoàn vốn; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các quyền khác) phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng.
- (v) Tài sản 1: Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc Dự án "Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24, đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sapa" chưa bán và đủ điều kiện nhận bảo đảm (trong hợp đồng gọi là Dự án);
- Tài sản 2: Nhà ở liền kề hình thành trong tương lai/ đã hình thành thuộc Dự án chưa bán và đủ điều kiện nhận bảo đảm;
- Tài sản 3: Thế chấp Động sản (nếu có) (đã hình thành hoặc chưa hình thành) thuộc Dự án;
- Tài sản 4: Bất động sản/ Tiền gửi của Khách hàng/Cổ đông/ Chủ sở hữu Khách hàng trong trường hợp cần bổ sung để đảm bảo tỷ lệ bảo đảm;
- Tài sản 5: Thế chấp Quyền tài sản thuộc Dự án bao gồm nhưng không giới hạn: Toàn bộ quyền tài sản từ các hợp đồng mua bán Nhà ở thuộc dự án, Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng; Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản thuộc Hàng mục nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai của Dự án;
- Tài sản 5: Động sản (nếu có) (đã hình thành hoặc chưa hình thành) thuộc hạng mục Nhà ở thấp tầng của Dự án (nếu có).
- (vi) Tài sản 1: 32 Quyền sử dụng đất thuộc hạng mục Nhà ở thấp tầng của Dự án đầu tư "Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An";
- Tài sản 2: Nhà ở hình thành trong tương lai/ đã hình thành thuộc Dự án;
- Tài sản 3: Bất động sản/Tiền gửi của Khách hàng/Cổ đông/Chủ sở hữu Khách hàng trong trường hợp cần bổ sung để đảm bảo tỷ lệ bảo đảm;
- Tài sản 4: Quyền tài sản thuộc Dự án bao gồm nhưng không giới hạn: Toàn bộ Quyền tài sản từ các hợp đồng mua bán Nhà ở thuộc Dự án; Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng; Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản thuộc Hàng mục nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai của Dự án;
- Tài sản 5: Động sản (nếu có) (đã hình thành hoặc chưa hình thành) thuộc hạng mục Nhà ở thấp tầng của Dự án (nếu có).

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	11.503.027.957	11.503.027.957	11.395.953.649	11.395.953.649
- Công ty Cổ phần 36.55	195.600.000	195.600.000	195.600.000	195.600.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	8.915.878.001	8.915.878.001	8.559.051.435	8.559.051.435
- Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Anh Quân	2.391.549.956	2.391.549.956	2.641.302.214	2.641.302.214
Bên khác	502.242.394.904	502.242.394.904	585.805.510.658	585.805.510.658
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	84.432.355.184	84.432.355.184	99.551.915.384	99.551.915.384
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư, Xây lắp và Thương mại Trường Thịnh	3.476.981.693	3.476.981.693	3.470.149.321	3.470.149.321
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội	24.500.000.000	24.500.000.000	38.500.000.000	38.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Công trình 575	16.500.676.038	16.500.676.038	18.436.213.959	18.436.213.959
+ Các khoản phải trả người bán khác	39.954.697.453	39.954.697.453	39.145.552.104	39.145.552.104
- Tại Công ty 36.30	12.076.842.188	12.076.842.188	18.432.650.684	18.432.650.684
- Tại Công ty 36.32	3.285.235.595	3.285.235.595	3.287.068.189	3.287.068.189
- Tại Công ty 36.62	30.050.182.209	30.050.182.209	30.248.725.359	30.248.725.359
+ Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	4.553.623.575	4.553.623.575	4.553.623.575	4.553.623.575
+ Các khoản phải trả người bán khác	25.496.558.634	25.496.558.634	25.695.101.784	25.695.101.784
- Tại Công ty 36.63	4.604.368.373	4.604.368.373	4.604.368.373	4.604.368.373
- Tại Công ty 36.64	27.322.563.476	27.322.563.476	37.094.004.987	37.094.004.987
- Tại Công ty 36.65	10.386.583.464	10.386.583.464	16.168.745.800	16.168.745.800
- Tại Công ty 36.66	159.746.276.936	159.746.276.936	106.240.189.866	106.240.189.866
+ Công ty Cổ phần Công nghệ FUTECH	12.026.722.605	12.026.722.605	12.612.081.926	12.612.081.926
+ Công ty TNHH Đầu tư, Xây lắp, Thương mại và Công nghệ An Phú	18.053.379.242	18.053.379.242	13.018.428.870	13.018.428.870
+ Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật Việt Nam	18.533.745.911	18.533.745.911	-	-
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu	17.330.780.372	17.330.780.372	106.920.000	106.920.000
+ Các khoản phải trả người bán khác	93.801.648.806	93.801.648.806	80.502.759.070	80.502.759.070
- Tại Công ty 36.67	127.979.203.738	127.979.203.738	172.818.779.993	172.818.779.993
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư, Xây lắp và Thương mại Trường Thịnh	25.590.319.856	25.590.319.856	30.422.872.268	30.422.872.268
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng 368 Hà Nội	4.704.663.682	4.704.663.682	16.628.615.318	16.628.615.318
+ Các khoản phải trả người bán khác	97.684.220.200	97.684.220.200	125.767.292.407	125.767.292.407
- Tại Công ty 36.68	3.100.774.459	3.100.774.459	4.454.132.389	4.454.132.389
- Tại Công ty 36.72	412.523.000	412.523.000	412.523.000	412.523.000
- Tại Công ty 36.20	15.357.849.095	15.357.849.095	26.038.354.562	26.038.354.562
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	3.478.349.317	3.478.349.317	7.256.653.244	7.256.653.244
- Tại Chi nhánh Phương Nam	2.777.760.800	2.777.760.800	1.323.445.489	1.323.445.489
- Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	200.000.000	200.000.000	430.000.000	430.000.000
- Tại Công ty TNHH BOT 36.71	17.031.527.070	17.031.527.070	57.443.953.339	57.443.953.339
	513.745.422.861	513.745.422.861	597.201.464.307	597.201.464.307

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	1.376.402.850	-
- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Nhà ở Toàn Cầu	1.376.402.850	-
Bên khác	452.901.939.456	1.111.030.651.081
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	46.243.058.952	257.103.481.654
+ Khách hàng mua nhà Dự án B6 Giảng Võ	-	3.198.325.937
+ Khách hàng mua nhà Dự án nhà ở tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh	4.632.662.000	-
+ Khách hàng mua nhà Dự án Khu nhà ở thương mại, khu tái định cư Tây Bắc thị xã Sapa - tỉnh Lào Cai	-	253.503.315.717
+ Khách hàng mua nhà Dự án Công trình hỗn hợp và tài sản trên đất trụ sở cũ Cơ quan huyện ủy - HĐND - UBND huyện Nghi Lộc	39.398.137.600	-
+ Các khoản khách hàng trả trước khác	2.212.259.352	401.840.000
- Tại Công ty 36.30	-	10.940.398.879
- Tại Công ty 36.32	7.972.351.793	7.972.351.793
- Tại Công ty 36.63	504.992.000	-
- Tại Công ty 36.65	1.557.347.700	1.557.347.700
- Tại Công ty 36.66	107.517.949.167	366.387.287.292
+ Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2	107.517.949.167	273.158.688.878
+ Tổng Công ty Quản lý bay Việt Nam - Công ty TNHH	-	93.228.598.414
- Tại Công ty 36.67	227.557.027.822	373.956.572.680
+ Trường Đại học khoa học và Công nghệ Hà Nội	204.203.617.585	204.203.617.585
+ Ban quản lý dự án Mỹ Thuận	-	125.585.654.709
+ Học viện Tài Chính	23.353.410.237	44.167.300.386
- Tại Công ty 36.72	5.476.422.000	5.476.422.000
- Tại Công ty 36.97	-	107.625.653
- Tại Chi nhánh Lào	9.840.090.372	-
- Tại Chi nhánh Phương Nam	3.474.542.650	-
- Tại Công ty 36.20	42.758.157.000	87.529.163.430
+ Ban Quản lý dự án 6	-	35.336.139.430
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu Kinh tế tỉnh Hà Tĩnh	17.211.378.000	26.320.024.000
+ Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tuyên Quang	-	25.873.000.000
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Nghệ An	23.016.000.000	-
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng	2.530.779.000	-
	454.278.342.306	1.111.030.651.081

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	10.863.965.686	2.008.106.328	52.994.160.940	26.986.865.774	20.281.396.893	37.432.832.701
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.303.438.973	6.302.047.883	2.143.317.665	260.350.965	5.722.520.156
- Thuế thu nhập cá nhân	121.957.896	657.664.718	4.146.980.062	3.767.360.932	114.568.051	1.029.894.003
- Thuế tài nguyên	1.115.649.003	148.239.736	4.234.451.504	4.148.241.240	1.115.649.003	234.450.000
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	16.397.058.516	15.645.646.421	-	751.412.095
- Các loại thuế khác	1.000.000	-	16.000.000	16.000.000	1.000.000	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	25.674.404	1.148.883.344	865.861.592	1.936.594.936	25.674.404	78.150.000
	12.128.246.989	5.266.333.099	84.956.560.497	54.644.026.968	21.798.639.316	45.249.258.955

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước các khoản chi phí công trình và các chi phí khác đã phát sinh nhưng chưa có hóa đơn, chứng từ	8.911.463.187	11.907.193.732
+ Dự án Nạo vét và gia cố kênh trung thủy nông Sắt - Phủ	5.611.989.987	-
+ Hồ Cao Ngổi - Tuyên Quang	3.299.473.200	3.932.527.880
+ Kè Ô Môn giai đoạn 2 từ kênh Thủy Lợi 1 đến đối diện Rạch Ranh	-	7.104.665.852
+ Công trình khác	-	870.000.000
- Chi phí phải trả khác	3.477.559.039	4.901.669.886
	12.389.022.226	16.808.863.618

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	126.024.587	2.472.467.707
- Bảo hiểm xã hội	2.732.816.429	978.303.538
- Bảo hiểm y tế	38.740.106	1.020.826.501
- Bảo hiểm thất nghiệp	12.708.245	13.955.230
- Lãi vay ngân hàng	566.562.724	1.145.261.904
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.161.860	-
- Phải trả các chủ nhiệm công trình về chi phí công trình	213.847.890.018	199.566.861.415
<i>Tại Công ty 36.30</i>	3.754.039.505	11.938.807.888
<i>Tại Công ty 36.32</i>	19.909.488.606	20.383.263.139
<i>Tại Công ty 36.62</i>	1.688.209.164	3.709.180.336
<i>Tại Công ty 36.64</i>	7.216.788.237	9.164.828.025
<i>Tại Công ty 36.65</i>	18.599.167.414	17.688.523.186
<i>Tại Công ty 36.66</i>	73.297.833.098	73.490.203.328
<i>Tại Công ty 36.67</i>	24.696.794.291	13.276.961.625
<i>Tại Công ty 36.68</i>	760.936.730	919.761.324
<i>Tại Công ty 36.72</i>	1.922.408.614	1.922.408.614
<i>Tại Công ty 36.20</i>	59.183.903.838	44.930.254.160
<i>Tại Chi nhánh Lào</i>	2.818.320.521	2.142.669.790
<i>Tại Công ty 36.63</i>	9.947.516.039	39.672.781.239
<i>Tại Ban điều hành dự án 36.25</i>	7.925.494.591	9.818.725.383
<i>Tại Chi nhánh Phương Nam</i>	115.108.588	23.608.588
<i>Tại Công ty 36.97</i>	11.419.391.093	8.713.484.553
<i>Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ</i>	5.127.000	-
<i>Tại Văn phòng Tổng Công ty</i>	20.740.171.520	12.298.991.943
<i>Tại Công ty TNHH BOT 36.71</i>	2.163.898.104	-
	269.642.610.904	275.725.268.001

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	997.500.000	-
- Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Thương mại và Công nghệ An Phú - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*)	91.758.217.897	89.758.217.897
- Phải trả Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*)	116.426.294.512	113.851.294.512
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*)	113.893.614.488	107.219.180.269
- Phải trả Ban Đầu tư Dự án Khu phức hợp kinh doanh thương mại thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, xã Nghi Lộc	274.051.613.556	78.808.306.680
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án tại 326 Lê Trọng Tấn	7.474.903.436	7.694.800.983
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án 4/678 Xuân La	10.541.681.059	10.582.180.655
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án Metropolitan CT36 tại tổ 24A Phường Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội	15.863.554.728	16.221.147.134
- Phải trả các Chủ nhiệm công trình về chi phí công trình	72.398.654.968	92.628.533.468
+ Tại Công ty 36.32	2.234.024.182	2.234.024.182
+ Tại Công ty 36.20	6.774.623.571	6.774.623.571
+ Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	2.187.508.018	2.071.508.018
+ Tại Văn phòng Tổng công ty	61.202.499.197	81.548.377.697
	<u>703.406.034.644</u>	<u>516.763.661.598</u>
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	116.426.294.512	113.851.294.512
- Ông Bùi Quang Bát	5.912.309.151	10.909.218.752
- Công ty Cổ phần Đầu tư và công nghệ Vcapital	113.893.614.488	107.219.180.269
	<u>236.232.218.151</u>	<u>231.979.693.533</u>

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

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

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

Đến thời điểm 31/12/2025, dự án đang trong quá trình cập nhật, thay đổi hồ sơ pháp lý phù hợp với Quyết định trên và 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	37.211.278.396	-	1.093.910.253.770
Lãi trong năm trước	-	-	-	26.672.787.690	-	26.672.787.690
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(1.769.543.722)	-	(1.769.543.722)
Số dư cuối năm trước	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	62.114.522.364	-	1.118.813.497.738
Số dư đầu năm nay	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	62.114.522.364	-	1.118.813.497.738
Lãi trong năm nay	-	-	-	26.639.982.180	2.660	26.639.984.840
Vốn đầu tư của Cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	19.541.690.000	19.541.690.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(42.227.646.141)	-	(42.227.646.141)
Số dư cuối năm nay	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	46.526.858.403	19.541.692.660	1.122.767.526.437



22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1) VND	Các công ty con phân phối cho			Tổng đã tạm phân phối trong năm 2024 VND
		Công ty mẹ (2) VND	Cổ đông không kiểm soát VND	Cộng (3) = (1) + (2) VND	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.700.775.614	-	-	2.700.775.614	-
Chi trả cổ tức	39.526.870.527	-	-	39.526.870.527	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
- Vốn góp cuối năm	1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	39.525.708.667	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	103.745.067	103.745.067
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	103.745.067	103.745.067
- Cổ phiếu phổ thông	103.745.067	103.745.067
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.745.067	103.745.067
- Cổ phiếu phổ thông	103.745.067	103.745.067
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Tổng Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	18.306.372.388	18.306.372.388
	<u>18.306.372.388</u>	<u>18.306.372.388</u>

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các hợp đồng cho thuê đang thực hiện như sau:

- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 0110/2025/HĐTMBTCT36-PTH ngày 01/10/2025 với bà Phùng Thị Hiền về việc cho thuê khu nhà trệt tầng 1, 2 Tòa CT 36B thuộc dự án Metropolitan CT36 tại địa chỉ Tổ 24, phường Định Công, thành phố Hà Nội, với tổng diện tích 750m2.
- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 186/2018/HĐ-BDS/TCT36 ngày 18/06/2018 với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Quốc tế Minh Anh ATC về việc cho thuê phần mặt bằng với tổng diện tích 6.078 m2 tại tầng 3+4+5, khu đỗ xe thuộc dự án Metropolitan tại địa chỉ: Tổ 24 phường Định Công, Hà Nội.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng trông giữ xe ô tô số 2610/2023/HĐKD ngày 26/10/2023 với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Quốc tế Minh Anh ATC về việc cho thuê phần mặt bằng tầng hầm 1 tại Tòa nhà Chung cư khu nhà ở của các bộ quân đội dự án 4-678, địa chỉ số 50, ngõ 28 Xuân La, phường Xuân La, Hà Nội với tổng diện tích là 2.867 m2.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê ki ốt kinh doanh thương mại TM03 tại Chung cư CT36 Xuân La thuộc Dự án "Khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội Dự án 4-678" với Công ty TNHH Đầu tư và Công nghệ Yumup Việt Nam với tổng diện tích là 317,35 m2.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê chỗ đậu xe tại hầm để xe Chung cư B6 Giảng Võ, thành phố Hà Nội với các cá nhân với tổng diện tích là 2.218,59 m2.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng Giao quyền Khai thác và cung cấp Dịch vụ với Công ty Cổ phần Thương mại và Hợp tác Trịnh Nguyên Phát về việc trông giữ xe ô tô, xe máy tại lô đất số 6 - 8 Chùa Bộc phường Quang Trung, Hà Nội.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty TNHH BOT 36.71 về việc cho thuê tầng 6 của toà nhà 8 tầng tại số 1075 đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, Hà Nội với tổng diện tích 330 m2.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Phúc Gia về việc cho thuê tầng 6 của toà nhà 8 tầng tại số 1075 đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, Hà Nội với tổng diện tích 330 m2.

b) Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty đang thuê và sử dụng các mảnh đất sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê (m2)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Số 50 ngõ 28 Xuân La, phường Xuân La, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 130/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐD ngày 13/3/2017	3.449,0	Đến hết ngày 02/08/2066	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, một phần tầng hầm mở rộng

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

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê (m2)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Số 326 Lê Trọng Tấn theo Hợp đồng số 121/HĐTĐ, ngày 15/08/2011	1.227,1	50 năm kể từ 21/03/2011	Làm sân, đường nội bộ, tầng hầm, vườn hoa cây xanh sử dụng ở khu nhà CT36 Tower
Số 6 - 8 Chùa Bộc theo Hợp đồng số 846/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 9/11/2016	9.825,7	Từ ngày 22/07/2016 đến ngày 12/11/2064	Sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm trụ sở làm việc và dịch vụ thương mại theo quy định tại quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 22/7/2016
Dự án Metropolitan CT36 tại tổ 24 phường Định Công theo Hợp đồng số 723/HĐTĐ ngày 6/12/2014	3.266,4	50 năm kể từ ngày 05/03/2014	Làm sân, đường nội bộ tại dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36
Xã Quỳnh Thắng, Tỉnh Nghệ An	30.565,0	Đến ngày 25/09/2028	Khai thác mỏ đá để phục vụ thi công
Phường Vinh Phú, Tỉnh Nghệ An	1.558,0	Đến ngày 28/12/2047	Làm trụ sở làm việc

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất hàng năm tuy nhiên còn một số vị trí thuê đất chưa xác định thời hạn, chưa có hợp đồng thuê cụ thể tại các địa điểm sau:

- + Trụ sở Tổng Công ty 36 - số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội;
- + Số 1075 và 1043 - Đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- + Phường Tây Tựu, thành phố Hà Nội;
- + Xã Xuân Mai, thành phố Hà Nội;
- + Xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;
- + Số 38, ngách 358/25 phố Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.

Tuy nhiên, hàng năm Tổng Công ty tạm tính tiền sử dụng đất của các vị trí trên theo đơn giá đất hiện hành của UBND.

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Liên danh Xây dựng VIC	616.606.135	616.606.135
	616.606.135	616.606.135

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	3.464.049.258	7.326.852.717
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.753.418.403	20.972.581.362
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.270.371.620.063	1.163.359.615.916
Doanh thu từ hoạt động BOT	176.357.124.999	155.722.672.225
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	477.021.922.734	109.705.028.407
	1.948.968.135.457	1.457.086.750.627

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.416.559.140	6.945.856.376
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.627.684.372	18.269.004.411
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.241.160.649.958	1.153.286.311.164
Giá vốn của hoạt động BOT	44.454.747.850	50.916.778.211
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	460.218.772.581	92.718.579.797
	<u>1.762.878.413.901</u>	<u>1.322.136.529.959</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	<u>24.461.101.352</u>	<u>25.286.931.560</u>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.665.114.574	4.232.260.720
	<u>5.665.114.574</u>	<u>4.232.260.720</u>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	<u>-</u>	<u>1.320.042.208</u>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	70.246.651.530	63.169.978.193
	<u>70.246.651.530</u>	<u>63.169.978.193</u>
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan	<u>4.215.107.276</u>	<u>4.438.356</u>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí quảng cáo thương hiệu	4.371.807.154	-
Chi phí môi giới	3.529.719.910	6.791.820.314
	<u>7.901.527.064</u>	<u>6.791.820.314</u>

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.541.268.670	3.318.253.180
Chi phí nhân công	32.702.269.905	27.658.445.980
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.330.654.331	10.281.164.009
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng	10.206.051.444	(1.337.692.000)
Thuế, phí, và lệ phí	4.630.238.329	1.229.470.335
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.628.925.303	7.971.345.351
Chi phí khác bằng tiền	26.952.419.067	10.302.513.347
	93.991.827.049	59.423.500.202

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	63.636.364
Thu nhập từ quản lý dự án	4.998.047.190	6.721.941.227
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	1.910.240.314
Thu tiền Công ty Cổ phần Coma 18 theo biên bản về thỏa thuận thi hành án dân sự ngày 25/12/2024 (*)	22.989.248.173	13.210.871.313
Tiền phạt thu được	2.231.690.283	3.000.000
Thu nhập khác	-	590.936.838
	30.218.985.646	22.500.626.056

(*) Xem thông tin chi tiết tại mục a1, thuyết minh số 37.

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	2.955.610.293	16.846.809
Chi phí khấu hao TSCĐ các công trình tại các chi nhánh đang làm thủ tục chấm dứt hoạt động	10.470.132.907	-
Chi phí khác	52.352.638	775.226.514
	13.478.095.838	792.073.323

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	7.954.046.453	6.582.690.151
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	475.552.798	-
- Công ty TNHH BOT 36.71	475.552.798	-
- Công ty TNHH TMQ Đông Thịnh	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	8.429.599.251	6.582.690.151

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	526.375.779	2.686.282.632
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	526.375.779	2.686.282.632

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	241.318.938	(2.177.043.778)
	241.318.938	(2.177.043.778)

c) Thuế TNDN hoãn lại tại Công ty con

(* Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty TNHH BOT 36.71 như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau	
			Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
		VND	VND	VND
2020	Đã thanh tra	17.769.727.767	3.063.337.188	14.706.390.579
2021	Đã thanh tra	18.904.449.173	-	18.904.449.173
2022	Đã thanh tra	-	-	-
2023	Chưa thanh tra	5.241.647.946	-	5.241.647.946
2024	Chưa thanh tra	-	-	-
2025	Chưa thanh tra	-	38.720.911.743	-

Đến 31/12/2025, Công ty TNHH BOT 36.71 đã sử dụng hết các khoản lỗ tính thuế. Do các năm trước, Công ty không chắc chắn các khoản lỗ này, nên không có tài sản thuế TNDN hoãn lại nào liên quan đến số lỗ này.

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tổng Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	26.639.984.840	26.672.787.690
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	26.639.984.840	26.672.787.690
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	103.745.067	103.745.067
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	257	257

Tổng Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	893.697.146.804	740.406.335.525
Chi phí nhân công	202.093.782.514	177.698.773.657
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.416.958.983	50.954.088.107
Chi phí dự phòng	10.206.051.444	(1.337.692.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	371.971.119.424	442.811.671.098
Chi phí khác bằng tiền	82.027.667.819	65.863.839.142
	1.607.412.726.988	1.476.397.015.529

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

Tổng Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	264.674.246.743	-	-	264.674.246.743
Phải thu khách hàng, phải thu khác	502.163.030.112	4.492.405.490	-	506.655.435.602
Các khoản cho vay	158.365.773.162	-	-	158.365.773.162
	925.203.050.017	4.492.405.490	-	929.695.455.507
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	346.208.709.122	-	-	346.208.709.122
Phải thu khách hàng, phải thu khác	415.619.654.129	4.385.199.586	-	420.004.853.715
Các khoản cho vay	82.381.687.620	-	-	82.381.687.620
	844.210.050.871	4.385.199.586	-	848.595.250.457

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	672.810.444.192	327.074.756.272	-	999.885.200.464
Phải trả người bán, phải trả khác	783.388.033.765	703.406.034.644	-	1.486.794.068.409
Chi phí phải trả	12.389.022.226	-	-	12.389.022.226
	1.468.587.500.183	1.030.480.790.916	-	2.499.068.291.099
				- 86.000.000.000
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	385.757.712.130	371.245.009.784	-	757.002.721.914
Phải trả người bán, phải trả khác	872.926.732.308	516.763.661.598	-	1.389.690.393.906
Chi phí phải trả	16.808.863.618	-	-	16.808.863.618
	1.275.493.308.056	888.008.671.382	-	2.163.501.979.438

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

37. THÔNG TIN KHÁC

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

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

+ Theo bản án phúc thẩm số 16/2018/KDTM-PT ngày 31/01/2018 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, Coma 18 phải thanh toán cho Tổng Công ty 36 – CTCP số tiền 77.778.677.420 VND, gồm giá trị xây dựng và lãi chậm trả. Sau nhiều năm thi hành án Công ty Cổ phần Coma 18 đề nghị được thanh toán cho Tổng Công ty 36 - CTCP số tiền 90.000.000.000 VND (bao gồm số tiền được ghi trong bản án và một phần lãi suất chậm thi hành án). Đến ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Coma 18 đã thanh toán cho Tổng Công ty 36 - CTCP số tiền 67.571.465.197 VND và đến ngày 31/12/2025 đã hoàn tất khoản thanh toán còn lại là 22.989.248.173 VND.

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

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

+ Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải thu về lãi phạt chậm theo phán quyết của tòa án Phúc thẩm đối với Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu chưa được Tổng Công ty 36 - CTCP ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

+ Ngày 16/04/2024, Tòa án Nhân dân quận Đống Đa thành phố Hà Nội có Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 2087/TB - TLVA giữa Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) và bị đơn: Tổng công ty 36 - CTCP về việc buộc Tổng công ty 36 - CTCP phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Cổ phần 36.55 toàn bộ số tiền Công ty Cổ phần 36.55 phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 19/2024/KDTM-PT ngày 24/01/2024 của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội và bảo lãnh vay vốn số TCT36 - BLVV ngày 02/01/2015.

+ Ngày 18/06/2025, Tòa án Nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 54/2025/KDTM-ST về tranh chấp chứng thư bảo lãnh xét xử như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng buộc Tổng công ty 36 - CTCP thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Cổ phần 36.55 theo Bảo lãnh vay vốn số TCT36-BLVV ngày 02/01/2015; đồng thời, không chấp nhận yêu cầu xác minh, kê biên, phát mại tài sản của Tổng công ty 36 - CTCP để thi hành nghĩa vụ trả nợ thay nêu trên. Về án phí Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 127.806.765 VND; đã nộp tạm ứng 63.903.383 VND và còn phải nộp 63.903.382 VND; Tổng công ty 36 - CTCP không phải chịu án phí sơ thẩm. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

37. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

+ Ngày 25/12/2025, Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án số 307/2025/KDTM-PT về tranh chấp chứng thư bảo lãnh xét xử như sau: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, giữ nguyên quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 54/2025/KDTM-ST ngày 18/06/2025. Về án phí Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 VND, được trừ vào 2.000.000 VND tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

b) Theo Quyết định số 280/QĐ - TTg ngày 22/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa thì Tổng Công ty 36 - CTCP đề nghị xin thuê đất của Nhà nước và trả tiền thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Tại thời điểm 31/12/2025, Tổng Công ty 36 - CTCP vẫn còn một số vị trí đất đang sử dụng chưa ký hợp đồng thuê đất (Chi tiết theo Thuyết minh số 23 của Báo cáo tài chính hợp nhất).

c) Theo Nghị quyết số 39/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019 và Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 16/12/2020 của Hội đồng quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư 36 Homes và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 36 (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư 36). Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2025, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn trên.

d) Các khoản nợ tiềm tàng

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

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

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

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

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

37. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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

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

Ngày 14/07/2025, Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam ra Quyết định số 1629/QĐ-VHL về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội.

Ngày 24/12/2025, Chủ tịch nước ra quyết định về việc sửa đổi Hiệp định số 2751-VIE (SF) và Hiệp định số 2750-VIE cho Dự án Xây dựng Trường Đại học Khoa học và Công nghệ Hà Nội, vay vốn ADB.

Đến thời điểm phát hành báo cáo, Chủ đầu tư đang làm việc tích cực để được chấp thuận gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng.

e) Công ty TNHH BOT 36.71 phát sinh chi phí lãi vay trong các năm 2021 và năm 2022 từ giao dịch liên kết với Tổng Công ty với tổng chi phí lãi vay phát sinh là 158.003.567.636 VND. Cục Thuế TP Hà Nội đã có công văn số 22240/CTHN-TTHT ngày 22/06/2021 kiến nghị Tổng cục Thuế về chi phí lãi vay của doanh nghiệp dự án BOT có quan hệ liên kết, tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo này, vẫn chưa nhận được văn bản hướng dẫn chính thức từ Tổng cục Thuế. Đoàn kiểm tra Cục thuế thành phố Hà Nội đã ghi nhận chi phí lãi vay theo báo cáo của Công ty và, sẽ lập phụ lục bổ sung để xử lý theo quy định sau khi có hướng dẫn từ Tổng cục Thuế nếu phát sinh nghĩa vụ thuế liên quan.

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

Ngoài các sự kiện đã được công bố tại thuyết minh số 10, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BDS	Hoạt động thu từ BOT	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.270.371.620.063	477.021.922.734	176.357.124.999	25.217.467.661	1.948.968.135.457
Giá vốn hàng bán	1.241.160.649.958	460.218.772.581	44.454.747.850	17.044.243.512	1.762.878.413.901
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	29.210.970.105	16.803.150.153	131.902.377.149	8.173.224.149	186.089.721.556
Tổng chi phí mua Tài sản cố định					69.849.750.636
Tài sản bộ phận	1.094.622.228.214	787.912.276.268	1.069.483.149.933	219.237.379.057	3.171.255.033.472
Tài sản không phân bổ					959.458.328.561
Tổng Tài sản	1.094.622.228.214	787.912.276.268	1.069.483.149.933	219.237.379.057	4.130.713.362.033

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động thu từ BOT	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Nợ phải trả của các bộ phận	1.185.633.771.854	697.442.474.018	848.153.704.296	53.732.674.055	2.784.962.624.223
Nợ phải trả không phân bộ					226.494.623.582
Tổng Nợ phải trả	1.185.633.771.854	697.442.474.018	848.153.704.296	53.732.674.055	3.011.457.247.805

Theo khu vực địa lý:

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

40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tổng Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần 36.55	Công ty liên kết
Công ty TNHH TMT Đông Tân (1)	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu (2)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Anh Quân	Công ty có vốn góp của ông Nguyễn Đăng Ngọ - em trai Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư và công nghệ Vcapital	Công ty có người đại diện theo pháp luật là Nguyễn Hải Đăng - con rể của Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Bát	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiền	Em trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đăng Hùng	Em trai Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Con gái Chủ tịch HĐQT
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng	24.461.101.352	25.286.931.560
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Anh Quân	13.464.101.352	25.286.931.560
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	10.997.000.000	-
Doanh thu tài chính	-	1.320.042.208
Công ty Cổ phần 36.55	-	1.320.042.208
Chi phí tài chính	4.215.107.276	4.438.356
Ông Nguyễn Đăng Hùng	4.136.203.166	4.438.356
Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu	78.904.110	-

40. NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Đăng Giáp	Chủ tịch	240.000.000	240.000.000
- Nguyễn Đăng Thuận	Phó chủ tịch	120.000.000	120.000.000
- Đặng Thanh Thế	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	200.000.000	120.000.000
- Mai Thùy Dung	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	120.000.000	120.000.000
- Trần Thái Bình	Thành viên	120.000.000	120.000.000
		800.000.000	720.000.000
	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Tiền lương, thưởng của Chủ tịch HĐQT và người quản lý khác			
- Nguyễn Đăng Giáp	Chủ tịch	1.457.300.376	1.051.580.218
- Bùi Quang Bát	Tổng Giám đốc	1.130.817.753	1.023.478.153
- Nguyễn Đăng Thuận	Phó Tổng Giám đốc	562.939.452	502.480.239
- Nguyễn Đăng Trung	Phó Tổng Giám đốc	529.755.736	499.980.239
- Trần Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	709.174.313	656.575.250
- Võ Văn Ba	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/12/2024)	529.755.736	63.490.020
- Võ Đặng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/11/2024)	-	479.500.000
- Nguyễn Tuấn Anh	Kế toán trưởng	700.505.540	668.766.250
		5.620.248.907	4.945.850.369

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Tổng Công ty.

41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Đăng Giáp