



TỔNG CÔNG TY 36-CTCP

Digitally signed by TỔNG
CÔNG TY 36-CTCP
DN: C=VN, S=Hà Nội,
O=TỔNG CÔNG TY
36-CTCP, CN=TỔNG
CÔNG TY 36-CTCP,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0105454762
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-08-28 19:34:42
Foxit Reader Version: 9.7.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

TỔNG CÔNG TY 36 - CTCP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	06 - 68
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 68

TH
IG
- EN
IEN
15
3

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 giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Đăng Giáp	Chủ tịch	(Tái bổ nhiệm ngày 21/05/2026)
Ông Võ Văn Ba	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)
Ông Bùi Quang Bát	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)
Ông Vũ Xuân Sắc	Thành viên HĐQT độc lập	(Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)
Ông Đặng Thanh Thế	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)
Ông Nguyễn Đăng Thuận	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/05/2026)
Bà: Mai Thùy Dung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/05/2026)
Ông Trần Thái Bình	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/05/2026)

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

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

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Ông Vũ Xuân Sắc	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)
Ông Đặng Thanh Thế	Thành viên	(Miễn nhiệm Trưởng ban và Bổ nhiệm thành viên ngày 21/05/2026)
Bà: Mai Thùy Dung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/05/2026)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính 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 soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, chúng tôi 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 giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi 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 giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc


Nguyễn Đăng Giáp
Người đại diện pháp luật

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng công ty 36 - CTCP được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 68, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng công ty 36 - CTCP tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 37 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả về kết luận Thanh tra Chính phủ số 318/KL-TTCP và 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 kết luận soát xét chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.991.858.811.950	2.213.482.031.581
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	148.415.836.876	268.367.004.837
111	1. Tiền		148.415.836.876	126.367.004.837
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	142.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	143.906.122.690	160.574.431.628
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		161.509.148.412	170.780.483.072
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(17.603.025.722)	(10.206.051.444)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		643.236.400.129	757.926.568.164
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	330.271.317.027	427.442.833.761
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	239.040.053.300	249.075.564.258
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	76.127.516.802	86.069.209.085
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.202.487.000)	(4.661.038.940)
140	IV. Hàng tồn kho	09	959.095.808.534	912.746.275.930
141	1. Hàng tồn kho		959.095.808.534	912.746.275.930
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		97.204.643.721	113.867.751.022
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	8.115.852.225	5.526.041.234
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		70.729.869.733	86.543.070.472
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	18.358.921.763	21.798.639.316

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.904.122.322.233	1.926.127.962.712
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.601.959.203	4.492.405.490
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	4.601.959.203	4.492.405.490
220	II. Tài sản cố định		1.227.321.698.549	1.252.752.166.363
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.195.881.796.147	1.221.298.930.629
222	- Nguyên giá		1.619.908.095.687	1.624.376.115.103
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(424.026.299.540)	(403.077.184.474)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	31.439.902.402	31.453.235.734
228	- Nguyên giá		32.114.705.374	32.114.705.374
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(674.802.972)	(661.469.640)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	214.453.764.663	217.113.379.057
241	- Nguyên giá		256.875.057.081	256.143.361.901
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.421.292.418)	(39.029.982.844)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	255.849.004.481	240.956.095.430
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		255.849.004.481	240.956.095.430
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	164.232.056.342	163.960.387.613
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		164.232.056.342	163.960.387.613
270	VI. Tài sản dài hạn khác		37.663.838.995	46.853.528.759
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	37.242.506.754	46.327.152.980
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	421.332.241	526.375.779
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.895.981.134.183	4.139.609.994.293

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.756.885.101.119	3.016.842.467.856
310	I. Nợ ngắn hạn		1.879.681.911.385	1.985.969.574.937
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	417.414.658.808	513.745.422.861
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	522.684.810.129	454.278.342.306
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	1.161.860	1.161.860
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	14.081.490.585	45.249.258.955
315	5. Phải trả người lao động		12.289.854.978	11.514.222.948
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	4.955.287.426	12.389.022.226
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	286.246.639.316	275.026.669.095
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	619.323.075.697	672.810.444.192
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.684.932.586	955.030.494
330	II. Nợ dài hạn		877.203.189.734	1.030.872.892.919
338	1. Phải trả dài hạn khác	21	571.419.755.984	703.406.034.644
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	305.391.331.747	327.074.756.272
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	392.102.003	392.102.003
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	1.139.096.033.064	1.122.767.526.437
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		941.932.986	941.932.986
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		18.306.372.388	18.306.372.388
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		62.858.178.882	46.526.858.403
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		43.999.669.430	19.886.876.223
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		18.858.509.452	26.639.982.180
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		19.538.878.808	19.541.692.660
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.895.981.134.183	4.139.609.994.293

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện pháp luật

Phạm Thanh Lâm

Nguyễn Tuấn Anh



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	441.097.405.874	815.160.504.401
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		441.097.405.874	815.160.504.401
11	4. Giá vốn hàng bán	25	349.442.755.311	723.640.760.977
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		91.654.650.563	91.519.743.424
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	3.222.038.264	3.110.612.604
23	7. Chi phí tài chính	27	37.132.655.302	53.506.984.526
24	Trong đó: Chi phí đi vay		29.735.681.024	43.300.933.082
25	8. Chi phí bán hàng	28	5.236.772.271	2.416.260.653
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	30.625.855.232	31.290.023.716
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		126.905.610	-
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.008.311.632	7.417.087.133
31	12. Thu nhập khác	30	1.572.408.568	26.036.869.145
32	13. Chi phí khác	31	35.692.695	2.958.106.608
40	14. Lợi nhuận khác		1.536.715.873	23.078.762.537
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.545.027.505	30.495.849.670
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	4.622.632.859	6.778.095.280
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	66.699.046	(87.803.289)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		18.855.695.600	23.805.557.679
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		18.858.509.452	23.805.557.679
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(2.813.852)	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	182	229

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện pháp luật



Phạm Thanh Lâm



Nguyễn Tuấn Anh



Nguyễn Đăng Giáp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1 Lợi nhuận trước thuế		23.545.027.505	30.495.849.670
	2. Điều chỉnh cho các khoản		57.475.926.325	73.996.645.769
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		26.035.669.767	23.600.273.847
03	- Các khoản dự phòng		4.938.422.338	10.206.051.444
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(3.233.846.804)	(3.110.612.604)
06	- Chi phí đi vay		29.735.681.024	43.300.933.082
08	3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		81.020.953.830	104.492.495.439
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		143.320.573.634	25.804.716.977
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(46.349.532.604)	232.290.163.259
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(177.146.580.859)	(388.905.112.313)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		6.060.350.499	5.352.995.943
14	- Chi phí đi vay đã trả		(37.510.448.176)	(43.491.874.738)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.409.763.828)	(2.088.653.816)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.270.383.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(942.050.000)	(852.930.381)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(44.956.497.504)	(66.127.816.630)
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		(17.512.203.334)	(14.390.855.472)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.120.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(130.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		8.999.665.931	80.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		346.621.702	(82.860.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.222.038.264	3.110.612.604
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		176.122.563	(144.140.242.868)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
-------------------	----------------	---------------	-----------------

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

33	1. Tiền thu từ đi vay	633.468.440.461	496.835.152.761
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(708.639.233.481)	(463.665.987.436)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(75.170.793.020)	33.169.165.325
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(119.951.167.961)	(177.098.894.173)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	268.367.004.837	354.138.664.843
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03 148.415.836.876	177.039.770.670

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập

Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Người đại diện pháp luật



Nguyễn Đăng Giáp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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 30 tháng 06 năm 2026 là: 325 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 347 người).

1.2. 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.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước, các công trình 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: Trồng 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.

1.4. 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.

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

Trong kỳ, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty vẫn chủ yếu tập trung vào hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản, bên cạnh hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ. Doanh thu hợp đồng xây dựng và doanh thu bất động sản giảm 408,31 tỷ VND, tương ứng giảm 57,23% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do năm trước Tổng Công ty ghi nhận doanh thu từ việc bán và bàn giao nhiều bất động sản, trong khi kỳ này hoạt động bán bất động sản giảm đáng kể. Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế kỳ này chỉ giảm 6,49 tỷ VND, tương ứng giảm 21,28% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức giảm doanh thu, do hoạt động bất động sản năm trước đi kèm giá vốn ở mức cao, trong khi kỳ này Tổng Công ty vẫn duy trì hoạt động xây lắp và tạo ra lợi nhuận, qua đó hạn chế mức độ sụt giảm lợi nhuận trong kỳ.

1.6. Cấu trúc tập đoàn

- Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 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

- Các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2026: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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%	30%	Hoạt động xây lắp
Công ty TNHH TMT Đông Tân	Thanh Hóa	30%	30%	Thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Đông Tân (nay là phường Đông Quang, Thanh Hóa)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu	Đà Nẵng	20%	20%	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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tổng Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 41 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4. 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

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 trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.5. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính giá vốn 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 giữa niên độ của Tổng Công ty và được Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6. 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do 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 cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.8. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi 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.

2.9. 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.

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 Báo cáo tình hình tài chính 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.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Tổng Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Tổng Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính của các kỳ trước, Tổng Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.
- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ này, Tổng Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này theo số đã điều chỉnh trong kỳ báo cáo.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ 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 kỳ cụ thể như sau: đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.10. 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 giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.11. 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

2.12. 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 phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu 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 kỳ mà chi phí phát sinh.

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

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

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.

2.13. 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	25 - 40 năm
- Quyền sử dụng đất	25 - 40 năm

2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. Chi phí chờ phân bổ

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

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

Các loại chi phí chờ phân bổ của Tổng Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ 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 quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của dự án bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong kỳ.
- 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 sửa chữa định kỳ Tài sản cố định phân bổ tối đa 03 năm.
- Chi phí trả trước khác chủ yếu bao gồm các chi phí thi công xây dựng công trình, 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 liên quan đến dịch vụ đi thuê được phân bổ theo thời gian đi thuê.

2.18. 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.19. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông của Tổng Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.20. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.21. 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".

2.22. Chi phí phải trả

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

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các 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.

2.23. 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 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 mua lại của chính công ty) 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.

2.24. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.25. 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 sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

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

- Chỉ 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;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.26. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là Chi phí đi vay vốn.

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.27. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tổng Công ty.

2.28. Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.29. 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Báo cáo tình hình tài chính.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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.

2.30. 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 tổ chức 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 tổ chức 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.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 giữa niên độ, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31. 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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	4.397.619.824	3.692.758.094
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	144.018.217.052	122.674.246.743
Các khoản tương đương tiền	-	142.000.000.000
	148.415.836.876	268.367.004.837

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn			
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hoàn Kiếm	VND	Không kỳ hạn	38.817.631.968
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hoàn Kiếm (Dự án Long Thành)	VND	Không kỳ hạn	19.402.386.557
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cầu Giấy	VND	Không kỳ hạn	54.841.433.434
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	30.943.069.855
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đồng Đa	USD	Không kỳ hạn	12.998.550
- Các ngân hàng khác	USD	Không kỳ hạn	696.688
			144.018.217.052

Tổng công ty 36 - CTCP

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ	91.303.096.968	91.303.096.968	100.574.431.628	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	87.005.966.939	87.005.966.939	96.285.538.471	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.297.130.029	4.297.130.029	4.288.893.157	-
- Cho vay	70.206.051.444	52.603.025.722 (17.603.025.722)	80.412.102.888 (10.206.051.444)	
+ Công ty Cổ phần 36.55	35.206.051.444	17.603.025.722 (17.603.025.722)	45.412.102.888 (10.206.051.444)	
+ Ông Dương Minh Tuấn	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	-
	<u>161.509.148.412</u>	<u>143.906.122.690</u>	<u>170.780.483.072</u>	<u>(10.206.051.444)</u>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	VND	06 - 12 tháng	5,2% - 6,5%	87.005.966.939
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	06 tháng	6%	4.297.130.029
				<u>91.303.096.968</u>

(*) Trong đó Tổng Công ty đang cầm cố 23.500.000.000 VND cho các khoản vay (Xem thêm Thuyết minh 15).

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tổng công ty 36 - CTP

Các khoản cho vay

Hợp đồng vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2026	01/01/2026
						VND	VND
Bên liên quan							
- Công ty Cổ phần 36.55	- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019 ngày 24/05/2019	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	Tương đương lãi suất thị trường tại các Ngân hàng thương mại	Đến 31/12/2024	Tiền và sản phẩm tương đương với số tiền cộng chi phí	70.206.051.444	70.206.051.444
	- Phụ lục thỏa thuận hỗ trợ vốn số 04/2023/PLHĐ- ngày 01/01/2023					35.206.051.444	35.206.051.444
- Ông Dương Minh Tuấn							
	- Hợp đồng vay tiền số 01/2026/HĐVT/TMQ-CT ngày 26/06/2026	Đảm bảo vốn kinh doanh	0,5%	30 ngày kể từ ngày giải ngân	Tín chấp	35.000.000.000	35.000.000.000
	- Nghị quyết cho vay số 01/2026/NQ-HĐTV ngày 25/06/2026						
						70.206.051.444	70.206.051.444



Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tổng công ty 36 - CTPC

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		30/06/2026			01/01/2026		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	
Địa chỉ							
Đầu tư vào công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần 36.55	Hà Nội	30%	30%	7.794.693.303	30%	7.673.859.423	
- Công ty TNHH TMT Đông Tân (1)	Thanh Hóa	30%	30%	82.882.986.815	30%	82.860.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà ở Toàn Cầu (2)	Đà Nẵng	20%	20%	73.554.376.224	20%	73.426.528.190	
				<u>164.232.056.342</u>		<u>163.960.387.613</u>	

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

Theo Quyết định số 36/QĐ-HĐQT ngày 22/06/2026 của Hội đồng quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 36 Quy Nhơn. Tuy nhiên đến thời điểm 30/06/2026, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện phần vốn góp trên. VND chiếm 20% vốn điều lệ, theo Quyết định số 25/QĐ-HĐQT ngày 17/07/2025 của Hội đồng quản trị.

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 30/06/2026, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn theo các Nghị quyết nêu trên.

(1) Tổng Công ty tham gia 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) Tổng Công ty tham gia 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 CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	66.320.272.261	-	59.810.104.305	-
+ Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	24.586.628.162	-	24.586.628.162	-
+ Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV	17.844.519.183	-	17.285.252.357	-
+ Các khách hàng khác	23.889.124.916	-	17.938.223.786	-
- Tại Công ty 36.30	3.417.134.407	-	8.322.908.845	-
- Tại Công ty 36.32	21.931.582.061	-	21.931.582.061	-
- Tại Công ty 36.62	147.262.514	-	6.739.553.341	-
- Tại Công ty 36.63	6.085.362.760	-	8.543.924.737	(2.458.551.940)
- Tại Công ty 36.64	2.458.228.516	-	8.360.359.331	-
- Tại Công ty 36.65	4.153.561.000	-	4.153.561.000	-
+ Ban quản lý Dự án các công trình Xây dựng của Đảng ở Trung ương	3.973.018.000	-	3.973.018.000	-
+ Các khách hàng khác	180.543.000	-	180.543.000	-
- Tại Công ty 36.66	108.160.881.807	-	136.146.782.871	-
+ Ban Quản lý dự án chuyên ngành xây dựng công trình y tế - Bộ Y tế	26.221.589.188	-	62.968.559.564	-
+ Tổng Công ty Quản lý bay Việt Nam - Công ty TNHH	52.636.173.810	-	29.346.235.498	-
+ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Đắk Lắk	3.220.126.000	-	17.748.995.000	-
+ Bệnh viện K	7.657.872.952	-	7.657.872.952	-
+ Các khách hàng khác	18.425.119.857	-	18.425.119.857	-
- Tại Công ty 36.67	52.247.549.303	-	76.820.247.663	-
+ Tổng Công ty Bưu điện Việt Nam	6.284.846.861	-	6.624.175.556	-
+ Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	35.491.850.010	-	56.472.771.306	-
+ Các khách hàng khác	10.470.852.432	-	13.723.300.801	-
- Tại Công ty 36.68	973.019.228	-	973.019.228	-
- Tại Công ty 36.72	3.154.467.972	-	3.154.467.972	-
- Tại Công ty 36.97	9.729.104.652	-	9.729.104.652	-
- Tại Công ty 36.20	50.017.417.925	(2.202.487.000)	79.153.546.904	(2.202.487.000)
+ Ban Quản lý Dự án Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nghệ An	10.361.753.659	-	10.793.293.659	-
+ Ban Quản lý dự án 6 - Bộ Giao thông Vận tải	11.277.272.063	-	44.715.029.359	-
+ Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Gia Lai	9.455.851.000	-	9.455.851.000	-
+ Các khách hàng khác	18.922.541.203	(2.202.487.000)	14.189.372.886	(2.202.487.000)
- Tại Chi nhánh CHDCND Lào	-	-	2.291.988.180	-
- Tại Công ty TNHH BOT 36.71	1.475.472.621	-	1.311.682.671	-
	330.271.317.027	(2.202.487.000)	427.442.833.761	(4.661.038.940)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	8.152.000.000	-	7.262.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	8.152.000.000	-	7.262.000.000	-
Bên khác	230.888.053.300	-	241.813.564.258	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	4.594.015.352	-	3.976.014.329	-
- Tại Công ty 36.30	110.943.000	-	110.943.000	-
- Tại Công ty 36.32	50.000.000	-	50.000.000	-
- Tại Công ty 36.62	205.503.733	-	515.166.000	-
- Tại Công ty 36.65	6.043.941.379	-	7.445.861.730	-
- Tại Công ty 36.66	153.611.813.187	-	180.839.834.039	-
+ 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	9.339.660.576	-	19.069.769.973	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Kỹ thuật Việt Sing	-	-	18.779.509.800	-
+ Các khoản trả trước người bán khác	42.325.123.211	-	41.043.524.866	-
- Tại Công ty 36.67	57.737.715.750	-	41.271.397.958	-
+ 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	18.853.836.922	-	9.177.310.000	-
+ Các khoản trả trước người bán khác	25.035.128.828	-	18.245.337.958	-
- Tại Công ty 36.20	5.603.468.196	-	5.415.779.186	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	1.009.122.816	-	1.009.122.816	-
- Tại Chi nhánh Phương Nam	20.000.000	-	23.399.200	-
- Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	4.695.000	-	4.695.000	-
- Tại Công ty TNHH BOT 36.71	1.896.834.887	-	1.151.351.000	-
	239.040.053.300	-	249.075.564.258	-

7. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>a.1) Phải thu bảo hiểm</i>	-	-	62.241.939	-
<i>a.2) Phải thu tạm ứng nhân viên, tạm ứng công trình</i>	51.459.736.912	-	60.170.184.829	-
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	3.043.851.310	-	3.355.379.799	-
- Tại Công ty 36.30	1.133.094.499	-	1.172.971.830	-
- Tại Công ty 36.63	6.410.298.758	-	6.739.555.680	-
- Tại Công ty 36.65	6.340.313.446	-	11.712.097.341	-
- Tại Công ty 36.66	146.876.000	-	2.567.565.940	-
- Tại Công ty 36.67	19.092.201.259	-	19.902.498.913	-
- Tại Công ty 36.72	3.452.665.435	-	3.452.665.435	-
- Tại Công ty 36.20	4.709.909.962	-	4.136.923.648	-
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	7.130.526.243	-	7.130.526.243	-
<i>a.3) Ký quỹ, ký cược</i>	-	-	1.531.202.826	-
<i>a.4) Phải thu khác</i>	24.667.779.890	-	24.305.579.491	-
- Công ty Cổ phần 36.55	2.858.347.049	-	2.681.345.830	-
- Phải thu đối tượng khác	21.809.432.841	-	21.624.233.661	-
	76.127.516.802	-	86.069.209.085	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	4.601.959.203	-	4.492.405.490	-
	4.601.959.203	-	4.492.405.490	-
c) Trong đó phải thu là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần 36.55	2.858.347.049	-	2.681.345.830	-
	2.858.347.049	-	2.681.345.830	-

8. NỢ XẤU

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng				
- Bộ chỉ huy quân sự Thanh Hóa	-	-	2.458.551.940	-
- Ban QLDA ĐTXD huyện Quỳnh Hợp	1.155.457.000	-	1.155.457.000	-
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Thái Hòa	971.005.000	-	971.005.000	-
- Ủy ban nhân dân huyện Thanh Chương	76.025.000	-	76.025.000	-
	2.202.487.000	-	4.661.038.940	-

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	18.608.275.675	-	2.159.411.577	-
- Công cụ, dụng cụ	243.300.000	-	243.300.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	885.139.814.011	-	849.935.999.603	-
- Sản phẩm	55.104.418.848	-	58.283.564.750	-
- Hàng hóa	-	-	2.124.000.000	-
	959.095.808.534	-	912.746.275.930	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị thu hồi	Giá gốc	Giá trị thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	486.123.602.631	486.123.602.631	483.931.158.777	483.931.158.777
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	486.123.602.631	486.123.602.631	483.931.158.777	483.931.158.777
+ Dự án số 6-8 Chùa Bộc (1)	212.427.482.097	212.427.482.097	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)	23.642.262.024	23.642.262.024	23.640.484.564	23.640.484.564
+ Dự án Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc (3)	250.053.858.510	250.053.858.510	247.863.192.116	247.863.192.116
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	399.016.211.380	399.016.211.380	366.004.840.826	366.004.840.826
- Tại Văn phòng Tổng	5.479.071.791	5.479.071.791	5.042.703.965	5.042.703.965
- Tại Công ty 36.32	44.440.434.919	44.440.434.919	44.440.434.919	44.440.434.919
- Tại Công ty 36.62	5.879.376.510	5.879.376.510	7.511.321.486	7.511.321.486
- Tại Công ty 36.65	27.838.983.533	27.838.983.533	27.350.271.132	27.350.271.132
- Tại Công ty 36.66	135.315.119.697	135.315.119.697	103.909.791.997	103.909.791.997
+ Sân bay Quốc tế Long Thành	32.608.507.844	32.608.507.844	41.970.594.072	41.970.594.072
+ Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2	94.891.990.730	94.891.990.730	58.003.354.374	58.003.354.374
+ Công trình khác	7.814.621.123	7.814.621.123	3.935.843.551	3.935.843.551
- Tại Công ty 36.67	140.498.118.247	140.498.118.247	131.370.953.197	131.370.953.197
+ Đường cao tốc Cần Thơ - Hậu Giang	81.966.538.521	81.966.538.521	91.789.303.005	91.789.303.005
+ Công trình khác	58.531.579.726	58.531.579.726	39.581.650.192	39.581.650.192
- Tại Công ty 36.72	2.122.928.435	2.122.928.435	2.122.928.435	2.122.928.435
- Tại Công ty 36.20	32.438.851.743	32.438.851.743	36.146.133.041	36.146.133.041
- Tại Ban điều hành dự	3.656.260.772	3.656.260.772	3.656.260.772	3.656.260.772
- Tại Chi nhánh Lào	1.347.065.733	1.347.065.733	4.454.041.882	4.454.041.882
	885.139.814.011	885.139.814.011	849.935.999.603	849.935.999.603

(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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026 trên cơ sở diện tích bất động sản để bán trên tổng diện tích.

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.

Đến thời điểm 30/06/2026, 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 đi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí quản lý dự án...

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

- Tên Dự án: Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK17, LK18, LK19, LK24, đường T3, T8, T10, T11 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sapa;
- Địa điểm xây dựng: phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng nhà ở thương mại;
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng 97 căn nhà ở liền kề, chiều cao 4 tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;
- Tổng mức đầu tư: 514.390.756.209 VND;
- Tiến độ thực hiện dự án: 3 năm kể từ ngày được UBND tỉnh công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;
- Tổng Công ty 36-CTCP được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo Quyết định số 4334/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai;
- Tại thời điểm 30/06/2026: 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 30/06/2026: 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 30/06/2026, 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 15).

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	246.805.389.653	246.805.389.653	240.890.095.430	240.890.095.430
Dự án số 6-8 Chùa Bộc (1)	241.618.473.363	241.618.473.363	237.054.280.770	237.054.280.770
Dự án Khu dân cư thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn (2)	5.186.916.290	5.186.916.290	3.835.814.660	3.835.814.660
- Sửa chữa lớn	9.043.614.828	9.043.614.828	66.000.000	66.000.000
Trùng tu dự án BOT	8.835.274.828	8.835.274.828	66.000.000	66.000.000
Sửa chữa PCCC trụ sở văn phòng TCT	208.340.000	208.340.000	-	-
	255.849.004.481	255.849.004.481	240.956.095.430	240.956.095.430

(1) Các chi phí phát sinh đã được phân bổ vào chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026 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 09).

(2) Đây là số dư của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thôn Đà Ninh, xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn (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 VND. 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 30/06/2026: Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết để đủ điều kiện khởi công dự án.

11. TÀI SẢN CỐ 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	9.061.505.394	31.843.237.655	15.700.777.476	1.624.376.115.103
- Mua trong kỳ	-	-	1.537.290.909	-	1.537.290.909
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	350.308.194	-	-	-	350.308.194
- Thanh lý, nhượng bán	-	(6.268.518.519)	-	(87.100.000)	(6.355.618.519)
Số dư cuối kỳ	1.568.120.902.772	2.792.986.875	33.380.528.564	15.613.677.476	1.619.908.095.687
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	369.930.390.645	3.564.656.527	17.316.099.631	12.266.037.671	403.077.184.474
- Khấu hao trong kỳ	19.785.184.121	385.136.561	1.467.850.392	558.371.051	22.196.542.125
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.160.327.059)	-	(87.100.000)	(1.247.427.059)
Số dư cuối kỳ	389.715.574.766	2.789.466.029	18.783.950.023	12.737.308.722	424.026.299.540
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.197.840.203.933	5.496.848.867	14.527.138.024	3.434.739.805	1.221.298.930.629
Tại ngày cuối kỳ	1.178.405.328.006	3.520.846	14.596.578.541	2.876.368.754	1.195.881.796.147

- Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng	Nguyên giá	Giá trị thanh lý/ nhượng bán/ chuyển nhượng	Giá trị thu được từ thanh lý/ nhượng bán/ chuyển nhượng
		VND	VND	VND
- Trạm trộn bê tông asphalt-120T/h	Thanh lý/ nhượng bán	6.018.518.519	4.900.000.000	9.953.699
- Trạm cân ô tô điện tử 120T	Thanh lý/ nhượng bán	250.000.000	220.000.000	1.854.841

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.069.852.385.375 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 28.933.040.233 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	31.385.135.374	729.570.000	32.114.705.374
Số dư cuối kỳ	<u>31.385.135.374</u>	<u>729.570.000</u>	<u>32.114.705.374</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	661.469.640	661.469.640
- Khấu hao trong kỳ	-	13.333.332	13.333.332
Số dư cuối kỳ	-	<u>674.802.972</u>	<u>674.802.972</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	31.385.135.374	68.100.360	31.453.235.734
Tại ngày cuối kỳ	<u>31.385.135.374</u>	<u>54.767.028</u>	<u>31.439.902.402</u>

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

(*) 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 dùng để làm Văn phòng Tổng công ty.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (*)	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	256.143.361.901	256.143.361.901
- Mua trong kỳ	731.695.180	731.695.180
Số dư cuối kỳ	<u>256.875.057.081</u>	<u>256.875.057.081</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	39.029.982.844	39.029.982.844
- Khấu hao trong kỳ	3.391.309.574	3.391.309.574
Số dư cuối kỳ	<u>42.421.292.418</u>	<u>42.421.292.418</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	217.113.379.057	217.113.379.057
Tại ngày cuối kỳ	<u>214.453.764.663</u>	<u>214.453.764.663</u>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 61.392.610.672 VND.

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 6.766.072.497 VND (Kỳ trước là 6.674.136.316 VND)

Bất động sản đầu tư tại Tổng Công ty bao gồm nhà để xe và nhà trè 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 30/06/2026. 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 kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	763.375.272	-
- Các khoản khác	7.352.476.953	5.526.041.234
	8.115.852.225	5.526.041.234
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.588.727.139	6.775.093.934
- Chi phí sửa chữa định kỳ TSCĐ	6.889.598.415	7.709.614.350
- Chi phí cấp quyền khai thác, đo đạc	2.230.623.532	5.717.483.065
- Chi phí tư vấn, môi giới bất động sản chưa bàn giao	1.736.389.591	3.197.895.196
- Chi phí trung tu dự án BOT 71	5.567.651.843	10.597.325.275
- Chi phí thuê đất chờ phân bổ	2.129.499.373	2.563.984.109
- Các khoản khác	13.100.016.861	9.765.757.051
	37.242.506.754	46.327.152.980

Tổng công ty 36 - CTP

15. CÁC KHOẢN VAY

	Trong kỳ			
	01/01/2026	Tăng	Giảm	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	504.810.444.192	310.502.995.723	268.751.251.542	546.562.188.373
- Bên liên quan	64.000.000.000	135.125.000.000	2.000.000.000	197.125.000.000
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà ở Toàn Cầu (1)	64.000.000.000	-	2.000.000.000	62.000.000.000
+ Ông Nguyễn Đăng Hùng (Dự án Quán Hành) (2)	-	80.125.000.000	-	80.125.000.000
+ Ông Nguyễn Đăng Hùng (3)	-	55.000.000.000	-	55.000.000.000
- Bên khác	440.810.444.192	175.377.995.723	266.751.251.542	349.437.188.373
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (4)	391.851.327.481	163.551.979.600	217.792.134.831	337.611.172.250
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (5) (Thấu chí)	48.959.116.711	-	48.959.116.711	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cầu Giấy (6)	-	11.826.016.123	-	11.826.016.123
b) Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	168.000.000.000	72.760.887.324	168.000.000.000	72.760.887.324
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (8)	168.000.000.000	-	168.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (9)	-	44.200.000.000	-	44.200.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Huế (10)	-	28.560.887.324	-	28.560.887.324
	672.810.444.192	383.263.883.047	436.751.251.542	619.323.075.697

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tổng công ty 36 - CTP

	Trong kỳ			
	01/01/2026	Tăng	Giảm	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
c) Vay dài hạn	495.074.756.272	322.965.444.738	439.887.981.939	378.152.219.071
- Bên liên quan	111.366.613.494	2.164.065.603	66.639.996.026	46.890.683.071
+ Ông Nguyễn Đăng Hùng (Dự án Quán Hành) (7)	63.677.938.482	-	63.677.938.482	-
+ Ông Nguyễn Đăng Hùng (Dự án QL19) (11)	47.688.675.012	2.164.065.603	2.962.057.544	46.890.683.071
- Bên khác	56.660.156.865	320.801.379.135	46.200.000.000	331.261.536.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (8)	327.047.985.913	-	327.047.985.913	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (9)	56.660.156.865	63.753.393.222	46.200.000.000	74.213.550.087
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Huế (10)	-	257.047.985.913	-	257.047.985.913
	<u>495.074.756.272</u>	<u>322.965.444.738</u>	<u>439.887.981.939</u>	<u>378.152.219.071</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(168.000.000.000)	(72.760.887.324)	(168.000.000.000)	(72.760.887.324)
	<u>327.074.756.272</u>			<u>305.391.331.747</u>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

Tổng công ty 36 - CTCP

15. 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 các cá nhân của Tổng Công ty như sau:

Bên liên quan	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2026		01/01/2026	
								VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu (1)	01/2025/HĐVT/T C-36 và Phụ lục hợp đồng Số: 01/2026/PLHĐ/H ĐVT/TC-36	VND	0,5%	Không kỳ hạn	Theo thông báo thu hồi vốn/nợ của bên cho vay	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	(i)	197.125.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000
								62.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000
Ông Nguyễn Đăng Hùng (Dự án Quán Hành) (2)	Hợp đồng vay tiền ngày 02/10/2025	VND	6,0%	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 Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An	Tin chấp	80.125.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Đăng Hùng (3)	05- 29/2026/HĐVT/T	VND	10,0%	3 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.	Tin chấp	55.000.000.000	-	-	-
	CT-36 và 04- 29/2026/HĐVT/T CT-36										

Tổng công ty 36 - CTCP

- (i) Hình thức bảo đảm:
- Cổ phần của bên vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà ở Toàn Cầu là 74.000.000.000 đồng chiếm 20% vốn điều lệ.
- (ii) 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 Tổ 24A, phường Định Công, Hà Nội;
 - + Nhà trệt tại tầng 01 và tầng 02 thuộc tòa nhà CT36A tại Dự án Đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại Tổ 24A, phường Định Công, Hà Nội;
 - 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 Yuantia Việt Nam với số lượng cổ phiếu là 17.542.302 cổ phiếu;
 - + Quyền đối nợ hình thành trong tương lai liên quan đến các Hợp đồng thi công xây dựng công trình.

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

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	
							30/06/2026	01/01/2026
							VND	VND
Bên liên quan	Hợp đồng vay tiền	VND	6,0%	18 tháng	Theo từng khế uớc 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 trần Quán Hánh, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An	Tin chấp	
Ông Nguyễn Đăng Hùng (Dự án Quán Hánh) (7)							46.890.729.274	111.366.659.517
							-	63.677.938.482

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tổng công ty 36 - CTP

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	
						30/06/2026	01/01/2026
						VND	VND
Ông Nguyễn Đăng Hùng (Dự án QL19) (11)	Hợp đồng vay tiền VND	Theo từng khế ước nhận nợ	48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng khế ước nhận nợ	Vay thanh toán công nợ cho các nhà thầu thực hiện Dự án BOT QL19 (giai đoạn đầu tư)	46.890.683.071	47.688.675.012
Bên khác						331.261.628.406	383.708.234.824
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (8)	Hợp đồng tín dụng số 01/2014-HDTDDA/NHCT ngày 25/07/2015	Theo từng khế ước nhận nợ	13 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng khế ước nhận nợ	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án BOT Quốc lộ 19 trong đó bao gồm cả cho vay VAT và chi phí lãi vay trong thời gian thi công Dự án	-	327.047.985.913

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tổng công ty 36 - CTCP

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức	
						bảo đảm	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (9)	Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/25/DADT/862 6307 ngày 21/05/2025	6%/ năm, lãi suất cố định trong năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân vốn vay	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.	(iii)	VND 01/01/2026 VND 30/06/2026 VND 74.213.550.087 VND 56.660.156.865

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tổng công ty 36 - CTCP

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức	
						bảo đảm	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Huế (10)	Hợp đồng cấp tín dụng số 403096.26.501.42 394931.TD	VND	10,00%	108 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Vay thanh toán khoản nợ đối với Tổng Công ty 36 - CTCP phát sinh từ việc cho vay triển khai Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 19.	(iv) 257.047.985.913 VND

378.152.311.477 495.074.848.318

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

(72.760.887.324) (168.000.000.000)

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

305.391.424.153 327.074.848.318

(iii) Tài sản 1: 32 Quyền sử dụng đất thuộc hạng mục Nhà ở thấp tầng của Dự án đầu tư "Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An";
Tài sản 2: Nhà ở hình thành trong tương lai/đã hình thành thuộc Dự án;
Tài sản 3: Bất động sản/Tiền gửi của Khách hàng/Cổ đông/Chủ sở hữu Khách hàng trong trường hợp cần bổ sung để đảm bảo tỷ lệ bảo đảm;
Tài sản 4: Quyền tài sản thuộc Dự án bao gồm nhưng không giới hạn: Toàn bộ Quyền tài sản từ các hợp đồng mua bán Nhà ở thuộc Dự án; Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng; Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản thuộc Hạng mục nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai của Dự án;
Tài sản 5: Động sản (nếu có) (đã hình thành hoặc chưa hình thành) thuộc hạng mục Nhà ở thấp tầng của Dự án (nếu có).

(iv) Theo Hợp đồng thế chấp số 428305.26.501.42394931.BD, tài sản thế chấp là toàn bộ dự án, tài sản thuộc dự án là Toàn bộ quyền tài sản bao gồm nhưng không giới hạn Quyền thực hiện Dự án, Quyền thu phí, quyền chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng BOT, quyền đòi nợ và các quyền khác. Tổng giá trị Tài sản thế chấp là 1.185.295.436.000 VND;

Theo Hợp đồng thế chấp số 426078.26.501.42394931.BD ngày 26/06/2026, thế chấp tài sản là toàn bộ quyền sở hữu trí tuệ và tài sản vô hình gắn với công trình trạm thu phí (bao gồm nhưng không giới hạn Quyền thụ hưởng bảo hiểm, lợi ích khác, ... gắn với dự án) thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp QL19.

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.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	2.240.555.773	11.503.027.957
- Công ty Cổ phần 36.55	195.600.000	195.600.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	1.455.094.001	8.915.878.001
- Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Anh Quân	589.861.772	2.391.549.956
Bên khác	415.174.103.035	502.242.394.904
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	68.338.519.190	84.432.355.184
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư, Xây lắp và Thương mại Trường Thịnh	3.476.981.693	3.476.981.693
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội	17.200.000.000	24.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Công trình 575	16.500.676.038	16.500.676.038
+ Các khoản phải trả người bán khác	31.160.861.459	39.954.697.453
- Tại Công ty 36.30	9.479.111.042	12.076.842.188
- Tại Công ty 36.32	3.285.235.595	3.285.235.595
- Tại Công ty 36.62	21.711.898.108	30.050.182.209
+ Tổng Công ty Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	4.553.623.575	4.553.623.575
+ Các khoản phải trả người bán khác	17.158.274.533	25.496.558.634
- Tại Công ty 36.63	4.604.368.373	4.604.368.373
- Tại Công ty 36.64	19.730.202.178	27.322.563.476
- Tại Công ty 36.65	7.569.266.797	10.386.583.464
- Tại Công ty 36.66	113.029.547.005	159.746.276.936
+ Công ty Cổ phần Công nghệ FUTECH	11.642.606.776	12.026.722.605
+ Công ty TNHH Đầu tư, Xây lắp, Thương mại và Công nghệ An Phú	5.306.594.702	18.053.379.242
+ Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật Việt Nam	10.142.578.402	18.533.745.911
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu	7.185.755.383	17.330.780.372
+ Các khoản phải trả người bán khác	78.752.011.742	93.801.648.806
- Tại Công ty 36.67	126.255.837.690	127.979.203.738
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư, Xây lắp và Thương mại Trường Thịnh	23.106.448.446	25.590.319.856
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng 368 Hà Nội	4.704.663.682	4.704.663.682
+ Các khoản phải trả người bán khác	98.444.725.562	97.684.220.200
- Tại Công ty 36.68	3.100.774.459	3.100.774.459
- Tại Công ty 36.72	-	412.523.000
- Tại Công ty 36.20	17.122.907.329	15.357.849.095
- Tại Ban điều hành dự án 36.25	3.478.349.317	3.478.349.317
- Tại Chi nhánh Phương Nam	882.442.960	2.777.760.800
- Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	200.000.000	200.000.000
- Tại Công ty TNHH BOT 36.71	16.385.642.992	17.031.527.070
	417.414.658.808	513.745.422.861

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	802.901.662	1.376.402.850
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà ở Toàn Cầu	802.901.662	1.376.402.850
Bên khác	521.881.908.467	452.901.939.456
- Tại Văn phòng Tổng Công ty	29.586.353.772	46.243.058.952
+ Khách hàng mua nhà Dự án nhà ở tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh	1.321.302.000	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	2.949.974.651	-
+ 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	24.895.687.769	39.398.137.600
+ Các khoản khách hàng trả trước khác	419.389.352	2.212.259.352
- Tại Công ty 36.32	7.972.351.793	7.972.351.793
- Tại Công ty 36.62	5.206.418.061	-
- Tại Công ty 36.63	504.992.000	504.992.000
- Tại Công ty 36.65	1.557.347.700	1.557.347.700
- Tại Công ty 36.66	203.475.687.389	107.517.949.167
+ Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2	105.199.676.989	107.517.949.167
+ BVBH.GD2 - Công Trình: Bệnh viện ĐK Buôn Hồ - Đăklăk (Thiết bị)/GD2&3	5.303.230.000	-
+ ĐHDN - Công trình: Đại học Đà Nẵng - Gói thầu DN-CW-04	92.972.780.400	-
- Tại Công ty 36.67	237.175.148.187	227.557.027.822
+ Trường Đại học khoa học và Công nghệ Hà Nội	204.203.617.585	204.203.617.585
+ Học viện Tài Chính	32.971.530.602	23.353.410.237
- Tại Công ty 36.72	5.476.422.000	5.476.422.000
- Tại Chi nhánh Lào	11.907.392.490	9.840.090.372
- Tại Chi nhánh Phương Nam	1.849.535.275	3.474.542.650
- Tại Công ty 36.20	17.170.259.800	42.758.157.000
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu Kinh tế tỉnh Hà Tĩnh	3.665.148.000	17.211.378.000
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Nghệ An	12.618.359.800	23.016.000.000
+ Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng	886.752.000	2.530.779.000
	522.684.810.129	454.278.342.306

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận các năm trước năm 2025	1.161.860	1.161.860
	1.161.860	1.161.860

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	20.281.396.893	37.432.832.701	1.231.882.648	19.675.125.584	9.554.137.990	8.262.330.862
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	260.350.965	5.722.520.156	4.584.288.367	13.409.763.828	7.288.840.045	3.925.533.775
- Thuế thu nhập cá nhân	114.568.051	1.029.894.003	622.051.798	1.240.460.617	373.620.321	670.537.454
- Thuế tài nguyên	1.115.649.003	234.450.000	3.989.982.452	3.805.128.302	1.115.649.003	419.304.150
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	751.412.095	4.634.826.772	4.742.994.724	-	643.244.143
- Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	-	1.000.000	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	25.674.404	78.150.000	3.968.856.560	3.886.466.359	25.674.404	160.540.201
	21.798.639.316	45.249.258.955	19.031.888.597	46.759.939.414	18.358.921.763	14.081.490.585

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Trích trước các khoản chi phí công trình và các chi phí khác	1.136.696.035	8.911.463.187
+ Dự án Nạo vét và gia cố kênh trung thủy nông Sặt - Phú	-	5.611.989.987
+ Hồ Cao Ngổi - Tuyên Quang	-	3.299.473.200
- Chi phí phải trả khác	3.818.591.391	3.477.559.039
	4.955.287.426	12.389.022.226

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	420.950.357	126.024.587
- Bảo hiểm xã hội	2.115.368.394	2.732.816.429
- Bảo hiểm y tế	69.815.262	38.740.106
- Bảo hiểm thất nghiệp	24.948.027	12.708.245
- Lãi vay ngân hàng	-	566.562.724
- Phải trả các chủ nhiệm công trình về chi phí công trình	283.615.557.276	271.549.817.004
Tại Công ty 36.30	3.754.381.505	3.754.039.505
Tại Công ty 36.32	20.325.367.711	19.909.488.606
Tại Công ty 36.62	889.079.716	1.688.209.164
Tại Công ty 36.64	6.085.491.773	7.216.788.237
Tại Công ty 36.65	16.533.674.889	18.599.167.414
Tại Công ty 36.66	87.472.829.609	73.297.833.098
Tại Công ty 36.67	23.446.511.484	24.696.794.291
Tại Công ty 36.68	760.936.730	760.936.730
Tại Công ty 36.72	1.922.408.614	1.922.408.614
Tại Công ty 36.20	56.223.757.549	59.183.903.838
Tại Chi nhánh Lào	5.479.521.510	2.818.320.521
Tại Công ty 36.63	9.947.516.039	9.947.516.039
Tại Ban điều hành dự án 36.25	7.719.272.674	7.925.494.591
Tại Chi nhánh Phương Nam	115.108.588	115.108.588
Tại Công ty 36.97	11.872.577.687	11.419.391.093
Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	-	5.127.000
Tại Văn phòng Tổng Công ty	26.329.819.660	26.125.391.571
Tại Công ty TNHH BOT 36.71	4.737.301.538	2.163.898.104
	286.246.639.316	275.026.669.095

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	997.500.000	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 (*)	97.917.626.156	91.758.217.897
- 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 (*)	120.938.580.332	116.426.294.512
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Vcapital - Hợp tác Kinh doanh dự án Khu nhà Cao tầng 6-8 Chùa Bộc (*)	118.725.121.714	113.893.614.488
- Phải trả Ban Đầu tư Dự án Khu phức hợp kinh doanh thương mại kết hợp nhà ở tại thị trấn Quán Hành, xã Nghi Lộc	134.951.613.556	274.051.613.556
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án tại 326 Lê Trọng Tấn	7.396.789.400	7.474.903.436
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án 4/678 Xuân La	10.463.406.829	10.541.681.059
- Tiền thuê đất 50 năm tạm tính cho Dự án Metropolitan CT36 tại tổ 24A Phường Định Công, Hà Nội	15.792.036.247	15.863.554.728
- Phải trả các Chủ nhiệm công trình về chi phí công trình	7.196.155.771	72.398.654.968
+ Tại Công ty 36.32	2.234.024.182	2.234.024.182
+ Tại Công ty 36.20	2.774.623.571	6.774.623.571
+ Tại Chi nhánh Tây Nam Bộ	2.187.508.018	2.187.508.018
+ Tại Văn phòng Tổng Công ty	57.040.925.979	61.202.499.197
	571.419.755.984	703.406.034.644
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc	120.938.580.332	116.426.294.512
- Ông Bùi Quang Bát	5.045.309.151	5.912.309.151
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VCAPITAL	118.725.121.714	113.893.614.488
	244.709.011.197	236.232.218.151

(*) 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 mối thu tiền và thanh toán cho bên bán.

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

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

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

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

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, mảnh đất số 6-8 Chùa Bộc dự kiến sẽ xây dựng Nhà cao tầng, hiện tại Tổng Công ty đang triển khai các công tác giải phóng mặt bằng và lập báo cáo tư vấn thiết kế. (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 09).

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. Ngày 30/06/2026, UBND phường Kim Liên đã chấp thuận điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Dự án tại Văn bản số 2361/UBND-KTHTĐT. Dự án đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đủ điều kiện khởi công dự án.

Đến thời điểm 30/06/2026, 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	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	62.114.522.364	-	1.118.813.497.738
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	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 kỳ trước	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
Số dư đầu 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
Lãi trong kỳ này	-	-	-	18.858.509.452	(2.813.852)	18.855.695.600
Giảm khác	-	-	-	144.763.119	-	144.763.119
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.671.952.092)	-	(2.671.952.092)
Số dư cuối kỳ này	1.037.450.670.000	941.932.986	18.306.372.388	62.858.178.882	19.538.878.808	1.139.096.033.064

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	1.037.450.670.000	1.037.450.670.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	1.161.860	-

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	103.745.067	103.745.067
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.745.067	103.745.067
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	18.306.372.388	18.306.372.388
	18.306.372.388	18.306.372.388

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 30/06/2026, 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 TNHH BOT.71 về việc cho thuê tầng 6 của toà nhà 9 tầng tại số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội với tổng diện tích 130 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.
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty TNHH Dịch vụ HHDT theo hợp đồng số 1125/2025/HĐTMB/TCT36-HHDT ngày 31/12/2024 về việc cho thuê mặt bằng và tài sản gắn liền với đất ở 38 Phùng Hưng, phường Hà Đông, Hà Nội với tổng diện tích là 1.285,6m².
- Tổng Công ty ký Hợp đồng cho thuê Văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Trảng An theo hợp đồng số 2112/2025/HĐTMB/TCT36-ĐVT ngày 25/12/2024 về việc cho thuê căn nhà 02 tầng cho mục đích phục vụ kinh doanh ở 38 Phùng Hưng, phường Hà Đông, Hà Nội với diện tích sàn tầng 1 là 160m².
- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê xe ô tô với Công ty TNHH BOT 36.71 theo hợp đồng số 087/HĐKT-TCT36-36.71 ngày 08/07/2018 về việc cho thuê xe ô tô con nhãn hiệu Toyota Fortuner, mang biển kiểm soát số 29KT-100.03.
- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thuận Phú theo hợp đồng số 3005/2025/HĐKD/TCT36-TP ngày 30/05/2025 về việc cho thuê một phần mặt bằng tầng 7 tòa nhà 9 tầng tại số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, Hà Nội với diện tích là 193m².
- Tổng Công ty ký hợp đồng cho thuê văn phòng với ông Ngô Văn Lộc theo hợp đồng số 010/2025/HĐKD/TCT36-PG ngày 01/10/2025 về việc cho thuê tầng 3 tòa nhà 8 tầng tại địa chỉ 1075 đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với diện tích là 330m².

b) Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đang thuê và sử dụng các mảnh đất sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Mục đích thuê	Diện tích (m2)	Thời hạn thuê	Phương thức thanh toán
Số 50 ngõ 28 Xuân La, phường Xuân La, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 130/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐD ngày 13/03/2017	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, một phần tầng hầm mở rộng	3.449	Đến hết ngày 02/08/2066	Trả tiền hàng năm
Số 326 Lê Trọng Tấn theo Hợp đồng số 121/HĐTĐ, ngày 15/08/2011	Làm sân, đường nội bộ, tầng hầm, vườn hoa cây xanh sử dụng ở khu nhà CT36 Tower	1.227	50 năm kể từ 21/03/2011	Trả tiền hàng năm
Số 6 - 8 Chùa Bộc theo Hợp đồng số 846/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 09/11/2016	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 22/07/2016	9.826	Từ ngày 22/07/2016 đến ngày 12/11/2064	Trả tiền hàng năm
Dự án Metropolitan CT36 tại tổ 24 phường Định Công theo Hợp đồng số 723/HĐTĐ ngày 06/12/2014	Làm sân, đường nội bộ tại dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36	3.266	50 năm kể từ ngày 05/03/2014	Trả tiền hàng năm
Xã Quỳnh Thắng, Tỉnh Nghệ An	Khai thác mỏ đá để phục vụ thi công	30.565	Đến ngày 25/09/2028	Trả tiền hàng năm
Phường Vinh Phú, Tỉnh Nghệ An	Làm trụ sở làm việc	1.558	Đến ngày 28/12/2047	Chuyển khoản

Tại ngày 30/06/2026, 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 - CTCP tại số 141 Hồ Đắc Di, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội;
- + Văn phòng đơn vị thành viên Tổng Công ty tại số 1075 và 1043 - Đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- + Văn phòng đơn vị thành viên Tổng Công ty tại phường Tây Tựu, thành phố Hà Nội;
- + Văn phòng đơn vị thành viên Tổng Công ty tại xã Xuân Mai, thành phố Hà Nội;
- + Văn phòng đơn vị thành viên Tổng Công ty tại xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;
- + Văn phòng đơn vị thành viên Tổng Công ty tại 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 Thành phố Hà Nội.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	26.046.030.500	913.271.508
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	10.858.310.822	10.459.167.118
Doanh thu dịch vụ xây dựng	262.213.360.867	395.614.039.338
Doanh thu từ hoạt động BOT	100.213.836.111	91.501.926.851
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	41.765.867.574	316.672.099.586
	441.097.405.874	815.160.504.401

25. GIÁ VỐN BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán hàng	26.046.030.500	865.781.390
Giá vốn của dịch vụ cho thuê đã cung cấp	5.360.280.467	4.454.889.058
Giá vốn hoạt động xây dựng	255.671.042.651	387.965.380.169
Giá vốn của hoạt động BOT	25.687.165.543	23.043.082.787
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	36.678.236.150	307.311.627.573
	349.442.755.311	723.640.760.977

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

	219.073.400	8.796.774.640
--	-------------	---------------

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.222.038.264	3.110.612.604
	3.222.038.264	3.110.612.604

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	29.735.681.024	43.300.933.082
Dự phòng tổn thất đầu tư	7.396.974.278	10.206.051.444
	37.132.655.302	53.506.984.526

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.124.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.651.266.666	-
Chi phí môi giới	1.461.505.605	2.416.260.653
	5.236.772.271	2.416.260.653

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	14.883.062.804	14.862.138.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.956.919.777	4.635.978.172
Thuế, phí, và lệ phí	52.672.704	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.801.610.687	1.278.255.374
Chi phí khác bằng tiền	11.390.141.200	10.507.651.909
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.458.551.940)	-
- Hoàn nhập dự phòng	(2.458.551.940)	-
	30.625.855.232	31.290.023.716

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	11.808.540	-
Thu nhập từ quản lý dự án	1.547.407.985	2.117.552.473
Tiền bồi thường thu được (*)	-	22.989.248.173
Thu nhập khác	13.192.043	930.068.499
	1.572.408.568	26.036.869.145

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

31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	-	2.956.062.211
Chi phí khác	35.692.695	2.044.397
	35.692.695	2.958.106.608

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	4.622.632.859	6.778.095.280
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.622.632.859	6.778.095.280

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	421.332.241	526.375.779
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	421.332.241	526.375.779

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	392.102.003	392.102.003
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	392.102.003	392.102.003

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(57.895.400)	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	124.594.446	(87.803.289)
	66.699.046	(87.803.289)

d) 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 tính thuế đã được sử dụng đến 30/06/2026	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
		VND	VND	VND
2020	Đã thanh tra	17.769.727.767	17.769.727.767	14.706.390.579
2021	Đã thanh tra	18.904.449.173	18.904.449.173	18.904.449.173
2022	Đã thanh tra	-	-	-
2023	Chưa thanh tra	5.241.647.946	5.110.071.991	131.575.955
2024	Chưa thanh tra	-	-	-
2025	Chưa thanh tra	-	-	-

Đến 30/06/2026, 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.858.509.452	23.805.557.679
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	18.858.509.452	23.805.557.679
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	103.745.067	103.745.067
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	182	229

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 giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	261.574.395.376	338.780.070.361
Chi phí nhân công	19.398.269.992	71.856.626.397
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.601.185.031	23.565.789.152
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(2.458.551.940)	10.206.051.444
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.780.066.556	60.612.627.298
Chi phí khác bằng tiền	9.339.318.793	33.093.693.933
Tăng giảm sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm	32.024.668.506	-
Giá vốn thương mại	26.046.030.500	-
	385.305.382.814	538.114.858.585

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: lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	144.018.217.052	-	-	144.018.217.052
Phải thu khách hàng, phải thu khác	344.907.844.962	4.601.959.203	-	349.509.804.165
Các khoản cho vay	87.809.077.166	-	-	87.809.077.166
	576.735.139.180	4.601.959.203	-	581.337.098.383
Tại ngày 01/01/2026				
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	80.412.102.888	-	-	80.412.102.888
	847.249.379.743	4.492.405.490	-	851.741.785.233

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	619.323.075.697	305.391.331.747	-	924.714.407.444
Phải trả người bán, phải trả khác	703.661.298.124	571.419.755.984	-	1.275.081.054.108
Chi phí phải trả	4.955.287.426	-	-	4.955.287.426
	1.327.939.661.247	876.811.087.731	-	2.204.750.748.978
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	672.810.444.192	327.074.756.272	-	999.885.200.464
Phải trả người bán, phải trả khác	788.772.091.956	703.406.034.644	-	1.492.178.126.600
Chi phí phải trả	12.389.022.226	-	-	12.389.022.226
	1.473.971.558.374	1.030.480.790.916	-	2.504.452.349.290

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.

a) Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty có liên quan đến kết luận của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật đối với dự án thành phần 2 “Các công trình phục vụ quản lý bay” thuộc dự án “Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1”, thông tin cụ thể như sau:

- Theo Kết luận số 318/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ, trong quá trình thực hiện dự án thành phần 2 “Các công trình phục vụ quản lý bay” thuộc dự án “Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1”, Tổng Công ty 36 – CTCP có một số tồn tại như: ký hợp đồng với thầu phụ chưa được chủ đầu tư chấp thuận, tỷ lệ tạm ứng vượt quy định, hồ sơ vật tư, thiết bị chưa đầy đủ và việc nghiệm thu, thanh toán một số khối lượng chưa đủ điều kiện. Tổng công ty đã tổ chức kiểm tra, rà soát lập biên bản thống nhất giải trình và có biện pháp khắc phục như kết luận thanh tra chính phủ đã nêu. Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Tổng Công ty chưa nhận được quyết định xử lý cuối cùng hoặc văn bản xác định nghĩa vụ tài chính cụ thể phải thực hiện đối với các nội dung nêu trên.

b) 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:

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, Dãy 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

c) 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, Tổng Công ty 36 - CTCP đề nghị xin thuê đất của Nhà nước và trả tiền thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Tại thời điểm 30/06/2026, 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 giữa niên độ).

d) Theo Nghị quyết số 39/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019 và Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 16/12/2020 của Hội đồng quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư 36 Homes và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 36 (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư 36). Tuy nhiên đến thời điểm 30/06/2026, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện việc góp vốn bằng tiền nêu trên.

Theo Quyết định số 36/QĐ-HĐQT ngày 22/06/2026 của Hội đồng quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần 36 Quy Nhơn. Tuy nhiên đến thời điểm 30/06/2026, Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện phần vốn góp trên.

e) 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.

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.

Tháng 05/2026, Tổng Công ty đã ký 2 phụ lục hợp đồng số PMU-CW-01/A03 và PMU-CW-02-A03 trong đó thời gian hoàn thành theo phụ lục lần lượt điều chỉnh thành 2361 ngày và 2278 ngày.

Tổng công ty 36 - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

f) Công ty TNHH BOT 36.71 phát sinh chi phí đi vay trong các năm 2021 và năm 2022 từ giao dịch liên kết với Tổng Công ty với tổng chi phí đi vay phát sinh là 158.003.567.636 VND. Thuế TP Hà Nội đã có Công văn số 22240/CTHN-TTHT ngày 22/06/2021 kiến nghị Tổng cục Thuế về chi phí đi 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 Cục Thuế. Đoàn kiểm tra Thuế thành phố Hà Nội đã ghi nhận chi phí đi 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 Cục Thuế nếu phát sinh nghĩa vụ thuế liên quan tại Công ty TNHH BOT 36.71.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	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
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	262.213.360.867	41.765.867.574	100.213.836.111	36.904.341.322	441.097.405.874
Giá vốn hàng bán	255.671.042.651	36.678.236.150	25.687.165.543	31.406.310.967	349.442.755.311
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	6.542.318.216	5.087.631.424	74.526.670.568	5.498.030.355	91.654.650.563
Tổng chi phí mua Tài sản cố định					
Tài sản bộ phận	1.144.867.799.818	786.573.764.925	1.053.936.705.536	214.453.764.663	3.199.832.034.942
Tài sản không phân bổ					3.895.981.134.183
Tổng Tài sản	1.144.867.799.818	786.573.764.925	1.053.936.705.536	214.453.764.663	3.895.981.134.183
Nợ phải trả của các bộ phận	1.242.779.081.120	548.900.867.722	57.111.083.293	2.631.082.040	1.851.422.114.175
Nợ phải trả không phân bổ					2.756.885.101.119
Tổng Nợ phải trả	1.242.779.081.120	548.900.867.722	57.111.083.293	2.631.082.040	2.756.885.101.119

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	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Đầu Tư phát triển nhà ở Toàn Cầu	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 Ngo - 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 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 kỳ với các bên liên quan như sau:

		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Mua hàng		219.073.400	8.796.774.640
Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Anh Quân		219.073.400	8.796.774.640
		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt	Chức vụ		
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Đăng Giáp	Chủ tịch (Tái bổ nhiệm ngày 21/05/2026)	120.000.000	120.000.000
- Võ Văn Ba	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)	13.333.333	-
- Bùi Quang Bát	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)	13.333.333	-
- Vũ Xuân Sắc	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT (Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)	26.666.667	-
- Nguyễn Đăng Thuận	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/05/2026)	46.666.667	60.000.000
- Đặng Thanh Thế	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT (Bổ nhiệm ngày 21/05/2026)	120.000.000	80.000.000
- Mai Thùy Dung	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/05/2026)	46.666.667	60.000.000
- Trần Thái Bình	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/05/2026)	46.666.667	60.000.000
		433.333.334	380.000.000

Tiền lương, thưởng của Chủ tịch HĐQT và người quản lý khác

- Nguyễn Đăng Giáp	Chủ tịch	626.305.024	623.478.996
Bùi Quang Bát	Tổng Giám đốc	490.339.510	482.449.367
Nguyễn Đăng Thuận	Phó Tổng Giám đốc	304.607.394	238.986.033
Nguyễn Đăng Trung	Phó Tổng Giám đốc	304.607.394	224.799.406
Trần Thái Bình	Phó Tổng Giám đốc	313.607.394	300.232.539
- Võ Văn Ba	Phó Tổng Giám đốc	304.607.394	224.799.406
		2.344.074.110	2.094.745.747

41. THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

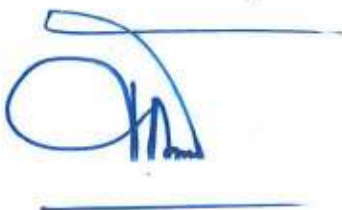
Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Tổng Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01 (Các chỉ tiêu thay đổi mã số, tên gọi thì không trình bày chi tiết ở Phụ lục này).

Người lập



Phạm Thanh Lâm

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người đại diện pháp luật



Nguyễn Đăng Giáp

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025		Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026		Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Số tiền
		VND		VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	3.011.457.247.805	300	NỢ PHẢI TRẢ
				3.016.842.467.856
310	I. Nợ ngắn hạn	1.980.584.354.886	310	I. Nợ ngắn hạn
				1.985.969.574.937
			313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận
				1.161.860
319	1. Phải trả ngắn hạn khác	269.642.610.904	320	7. Phải trả ngắn hạn khác
				275.026.669.095
				Trình bày lại, đổi mã số
				Trình bày lại, đổi mã số
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.119.256.114.228	400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU
				1.122.767.526.437
430	. Nguồn kinh phí và quỹ khác	(3.511.412.209)		
431	1. Nguồn kinh phí	(3.511.412.209)		
				Trình bày lại, đổi mã số
22	b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
	Chi phí tài chính	43.300.933.082	23	7. Chi phí tài chính
				53.506.984.526
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.496.075.160	26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp
				31.290.023.716
				Trình bày lại, đổi mã số

