

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý I năm 2025

Hà Nội, tháng 04 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

**MẪU SỐ B01 - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.375.164.583.198</b>	<b>1.392.685.010.640</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>1</b>	<b>56.685.575.252</b>	<b>123.267.648.998</b>
1. Tiền	111		28.628.495.886	42.218.298.802
2. Các khoản tương đương tiền	112		28.057.079.366	81.049.350.196
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>37.850.508.494</b>	<b>2.010.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		37.850.508.494	2.010.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>677.044.031.272</b>	<b>704.697.112.104</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2	342.468.397.158	381.803.344.080
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		156.884.075.320	144.525.413.137
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		6.602.668.849	7.218.721.793
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4	204.977.680.234	205.038.423.383
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(34.362.987.625)	(34.362.987.625)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		474.197.336	474.197.336
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5</b>	<b>572.527.481.856</b>	<b>534.157.607.450</b>
1. Hàng tồn kho	141		573.500.006.265	535.145.349.213
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(972.524.409)	(987.741.763)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>31.056.986.324</b>	<b>28.552.642.088</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	14.377.736.165	13.466.522.246
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.959.949.784	10.814.462.648
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		4.719.300.375	4.271.657.194



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

**MẪU SỐ B01 - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>583.928.601.771</b>	<b>590.442.085.145</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.105.000.000</b>	<b>2.105.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4	2.105.000.000	2.105.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>308.651.012.097</b>	<b>315.163.599.724</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	281.480.549.332	287.856.211.838
- Nguyên giá	222		568.939.495.012	569.197.099.593
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(287.458.945.680)	(281.340.887.755)
2. Tài sản cố định vô hình	227	7	27.170.462.765	27.307.387.886
- Nguyên giá	228		32.592.391.815	32.592.391.815
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.421.929.050)	(5.285.003.929)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>8</b>	<b>123.398.018.179</b>	<b>125.493.520.982</b>
- Nguyên giá	231		217.881.122.048	218.641.328.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(94.483.103.869)	(93.147.808.000)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>66.047.992.046</b>	<b>63.515.617.270</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	66.047.992.046	63.515.617.270
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>69.582.944.065</b>	<b>69.679.711.880</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	10	67.011.379.758	67.108.147.573
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	11	15.130.617.383	15.130.617.383
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(12.559.053.076)	(12.559.053.076)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.143.635.384</b>	<b>14.484.635.289</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	13.670.648.959	13.875.822.315
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		298.130.945	375.672.333
3. Lợi thế thương mại	269		174.855.480	233.140.641
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.959.093.184.969</b>	<b>1.983.127.095.785</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

**Mẫu số B01 - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.250.216.228.240</b>	<b>1.266.048.838.004</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.089.215.601.563</b>	<b>1.097.099.658.242</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	451.669.934.121	466.713.324.124
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	3	174.075.647.898	129.283.138.870
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		28.497.383.109	33.478.399.552
4. Phải trả người lao động	314		16.112.506.574	19.096.181.312
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	47.066.428.620	58.135.582.205
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	3.733.570
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	115.399.854.280	100.438.816.659
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	234.026.302.912	265.152.820.031
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		22.696.523.771	22.701.289.827
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(328.979.722)	2.096.372.092
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>161.000.626.677</b>	<b>168.949.179.762</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		501.682.573	501.682.573
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	14	4.879.231.489	4.908.795.125
2. Phải trả dài hạn khác	337	15	51.701.698.443	55.365.687.892
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	91.959.891.919	96.214.891.919
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.958.122.253	11.958.122.253
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>708.876.956.729</b>	<b>717.078.257.781</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>708.868.611.780</b>	<b>717.069.912.832</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		580.186.000.000	580.186.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	411a		580.186.000.000	580.186.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.291.961.461	6.291.961.461
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.317.187.130	3.317.187.130
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(5.093.884.177)	(5.093.884.177)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		2.021.811.557	2.393.727.532
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		39.744.103.745	39.744.103.745
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(18.661.671.685)	(22.581.260.767)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(22.581.260.767)	(26.925.640.110)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.919.589.082	4.344.379.343
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		101.063.103.749	112.812.077.908
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>8.344.949</b>	<b>8.344.949</b>
1. Nguồn kinh phí	431		8.344.949	8.344.949
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.959.093.184.969</b>	<b>1.983.127.095.785</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc









Phạm Ngọc Anh

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý I năm 2025

**MẪU SỐ B02 - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	19	156.066.132.023	144.391.471.197	156.066.132.023	144.391.471.197
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		156.066.132.023	144.391.471.197	156.066.132.023	144.391.471.197
4. Giá vốn hàng bán	11	20	130.310.968.368	119.221.531.335	130.310.968.368	119.221.531.335
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.755.163.655	25.169.939.862	25.755.163.655	25.169.939.862
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	715.994.772	345.498.280	715.994.772	345.498.280
7. Chi phí tài chính	22	23	5.217.855.014	7.457.944.837	5.217.855.014	7.457.944.837
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.174.582.287	7.457.898.040	5.174.582.287	7.457.898.040
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(96.767.815)	670.605.951	(96.767.815)	670.605.951
9. Chi phí bán hàng	25	21	255.573.259	32.932.966	255.573.259	32.932.966
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	12.603.252.803	15.406.487.205	12.603.252.803	15.406.487.205
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.297.709.536	3.288.679.085	8.297.709.536	3.288.679.085
12. Thu nhập khác	31		92.171.812	454.366.672	92.171.812	454.366.672
13. Chi phí khác	32		517.283.533	271.010.479	517.283.533	271.010.479
14. Lợi nhuận khác	40		(425.111.721)	183.356.193	(425.111.721)	183.356.193
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.872.597.815	3.472.035.278	7.872.597.815	3.472.035.278
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.876.997.384	1.040.894.655	1.876.997.384	1.040.894.655
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(77.541.388)	-	(77.541.388)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.073.141.819	2.431.140.623	6.073.141.819	2.431.140.623
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.919.589.082	1.068.085.013	3.919.589.082	1.068.085.013
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.153.552.737	1.363.055.610	2.153.552.737	1.363.055.610
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		68	18	68	18
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		68	18	68	18

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Ngọc Anh

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý I Năm 2025

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.872.597.815	3.472.035.278
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.363.172.881	8.348.218.137
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(619.226.957)	(345.498.280)
- Chi phí lãi vay	06	5.174.582.287	7.457.898.040
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	20.791.126.026	18.932.653.175
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	12.293.250.168	115.964.027.236
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(38.369.874.406)	(14.319.634.653)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	24.017.056.811	(77.041.878.873)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(706.040.563)	308.538.224
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.947.220.150)	(7.049.982.523)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.495.385.025)	(1.437.203.261)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.425.351.814)	(3.591.887.865)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	6.157.561.047	31.764.631.460
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.233.603.952)	(147.860.547)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	367.200.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(35.840.508.494)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	9.468.784.155
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	715.994.772	316.347.654
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(37.358.117.674)	10.004.471.262
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	72.902.825.405	57.694.166.198
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(108.284.342.524)	(119.170.047.315)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(35.381.517.119)	(61.475.881.117)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(66.582.073.746)	(19.706.778.395)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	123.267.648.998	143.720.648.710
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	56.685.575.252	124.013.870.315

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Phạm Ngọc Anh

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	9.827.446.427	9.761.569.138
Tiền gửi ngân hàng	18.801.049.459	32.456.729.664
Các khoản tương đương tiền	28.057.079.366	81.049.350.196
<b>Cộng</b>	<b>56.685.575.252</b>	<b>123.267.648.998</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu của khách hàng các bên liên quan</b>	<b>2.172.358.252</b>	<b>2.174.472.050</b>
Công ty CP XD Cấp thoát nước số 1 (viwaseen.1)	1.887.957.732	1.890.071.530
Công ty CP ĐT XD Hạ tầng Viwaseen.7	172.164.000	172.164.000
Công ty TNHH Ống Gang Cầu Đài Việt	56.169.520	56.169.520
Công ty CP Đầu tư XD CTN Suối Dầu	22.230.000	22.230.000
Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật TSC	33.837.000	33.837.000
<b>Phải thu khách hàng khác</b>	<b>340.296.038.906</b>	<b>379.628.872.030</b>
Công ty TNHH Long Phương	-	-
Công ty TNHH Kỹ thuật và xây dựng Hanshin	-	-
Ban QLDA ĐTXD - Công ty CP Nước sạch Thái Nguyên	15.942.486.450	15.942.486.450
Tập đoàn phát triển nhà và đô thị VN- HUD	25.719.925.376	25.719.925.376
Công ty TNHH Đại Phú Thịnh	1.226.229.680	1.426.229.680
BQL dự án đầu tư xây dựng Công Trình Cấp Nước tỉnh Đắk Lắk	2.354.130.079	3.554.130.079
Ban QLDA Hạ tầng Tả Ngạn	5.119.689.000	5.119.689.000
Ban QLDA Cải thiện môi trường nước TP Huế	2.463.173.252	2.463.173.252
BQL dự án nước sạch Sông Đà - Chi nhánh CTCP Đầu tư XD nước sạch Sông Đà	13.697.659.779	13.697.659.779
Các khoản phải thu khách hàng khác	273.772.745.290	311.705.578.414
<b>Cộng</b>	<b>342.468.397.158</b>	<b>381.803.344.080</b>



**3. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Halcom Việt Nam	34.865.370.363	18.000.000.000
Công ty TNHH nước sạch Hà Nội	7.272.796.115	7.272.796.115
Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại An Xuân Thịnh	4.097.729.662	4.097.729.662
Ban QLDA Đầu tư xây dựng các Công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Bến Tre	1.797.869.019	1.797.869.019
BQL các Dự án Đầu tư Xây dựng Phú Yên	21.246.567.000	12.129.392.000
Công ty CP Constrexim số 1 (CONFITECH)	27.759.123.404	-
BQL các Dự án Đầu tư xây dựng - Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Quảng Nam	6.372.968.834	6.372.968.834
Công ty TNHH Nước sạch Hòa Bình - Xuân Mai	-	32.020.894.755
Các đối tượng khác	70.663.223.501	47.591.488.485
<b>Cộng</b>	<b>174.075.647.898</b>	<b>129.283.138.870</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	204.977.680.234	(5.331.772.302)	205.038.423.383	(5.331.772.302)
Tạm ứng	128.375.120.646	(2.724.698.067)	124.898.008.383	(2.724.698.067)
Ký quỹ, ký cược	11.596.100.306	-	11.596.100.306	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	8.441.985.364	-	8.441.985.364	-
Phải thu tiền mua cổ phần	22.950.000	-	22.950.000	-
Phải thu BQL Dự án cấp nước Bắc Ninh	326.057.000	-	326.057.000	-
Phải thu tiền cho vay	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	23.727.103.192	-	24.111.147.237	-
Phải thu tiền Ban quản lý dự án xây dựng hệ thống cấp nước tại Dung Quất	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu tiền thuê đất	4.211.527.942	-	4.211.527.942	-
Phải thu công nợ trước cổ phần hóa	3.222.296.749	-	3.222.296.749	-
Phải thu Công ty CP Xây dựng thương mại An Xuân Thịnh	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Phải thu khác	21.954.539.035	(1.607.074.235)	25.108.350.402	(1.607.074.235)
<b>Dài hạn</b>	2.105.000.000	-	2.105.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.105.000.000	-	2.105.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>207.082.680.234</b>	<b>(5.331.772.302)</b>	<b>207.143.423.383</b>	<b>(5.331.772.302)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	20.343.252.013	(361.067.058)	21.623.992.926	(376.284.412)
Công cụ, dụng cụ	405.285.086	-	405.153.686	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	552.247.739.454	(611.457.351)	512.533.331.489	(611.457.351)
Thành phẩm	244.223.908	-	244.223.908	-
Hàng hoá	113.489.209	-	192.630.609	-
Hàng gửi bán	146.016.595	-	146.016.595	-
Cộng	573.500.006.265	(972.524.409)	535.145.349.213	(987.741.763)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MÃU SỐ B09 - DN/HN

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

Tại ngày 01/01/2025  
Đầu tư XD CB hoàn thành  
Mua trong kỳ  
Giảm khác

Tại ngày 31/03/2025

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2025  
Khấu hao trong kỳ  
Giảm khác

Tại ngày 31/03/2025

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2025  
Tại ngày 31/03/2025

Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị		Tổng
			Dụng cụ quản lý		
VND	VND	VND	VND	VND	VND
287.695.894.770	72.990.600.588	156.797.242.206	51.713.362.029	569.197.099.593	-
	107.734.000			107.734.000	
	(242.030.000)		(123.308.581)	(365.338.581)	
287.695.894.770	72.856.304.588	156.797.242.206	51.590.053.448	568.939.495.012	
102.322.873.778	50.069.623.120	92.945.088.295	36.003.302.562	281.340.887.755	
2.961.717.198	1.373.801.086	1.090.706.538	1.057.171.684	6.483.396.506	
	(242.030.000)		(123.308.581)	(365.338.581)	
105.284.590.976	51.201.394.206	94.035.794.833	36.937.165.665	287.458.945.680	
185.373.020.992	22.920.977.468	63.852.153.911	15.710.059.467	287.856.211.838	
182.411.303.794	21.654.910.382	62.761.447.373	14.652.887.783	281.480.549.332	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Nhân hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2024	29.255.891.815	3.150.000.000	86.500.000	100.000.000	32.592.391.815
Tại ngày 31/12/2024	29.255.891.815	3.150.000.000	86.500.000	100.000.000	32.592.391.815
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	2.935.503.929	2.163.000.000	86.500.000	100.000.000	5.285.003.929
Khấu hao trong kỳ	105.425.121	31.500.000	-	-	136.925.121
Tại ngày 31/03/2025	3.040.929.050	2.194.500.000	86.500.000	100.000.000	5.421.929.050
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	26.320.387.886	987.000.000	-	-	27.307.387.886
Tại ngày 31/03/2025	26.214.962.765	955.500.000	-	-	27.170.462.765



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	218.641.328.982		760.206.934	217.881.122.048
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	93.147.808.000	1.742.851.254	407.555.385	94.483.103.869
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	125.493.520.982			123.398.018.179

**9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu phức hợp Quận 9 - TP Hồ Chí Minh	17.563.693.127	16.718.010.726
Dự án Hệ thống cấp nước Khu vực Bắc Sông Hồng (Nhà máy nước Sông Đuống) (i)	3.724.101.701	3.724.101.701
Dự án Tổ hợp Chung cư Hạ Đình - Thanh Xuân	21.790.302.406	21.790.302.406
Dự án XD văn phòng cho thuê tại 52 QTG	7.668.811.426	7.544.866.288
Các dự án khác	15.301.083.386	13.738.336.149
<b>Cộng</b>	<b>66.047.992.046</b>	<b>63.515.617.270</b>

(i): Theo Công văn số 264/TTg-KTN ngày 28/02/2014 của Thủ tướng Chính phủ đồng ý chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy nước Sông Đuống cho Công ty TNHH Một thành viên nước sạch Hà Nội (Hawaco) tiếp nhận và triển khai thực hiện. Đến thời điểm hiện tại, Tổng công ty và Hawaco chưa thực hiện các thủ tục bàn giao về số liệu tài chính có liên quan đến Dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

		31/03/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Giá gốc
			VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen 7	33,34%	33,34%	1.300.000.000	1.033.406.222	1.300.000.000
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	26,00%	26,00%	13.382.167.049	253.657.593	13.382.167.049
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	20,00%	20,00%	1.400.000.000	1.094.667.227	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ *	15,00%	(*)	7.500.000.000	6.777.774.244	7.500.000.000
Công ty CP Đầu tư XD Cấp thoát nước Suối Dầu	50,00%	50,00%	40.000.000.000	45.929.305.461	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí Petrowaco	24,90%	24,90%	42.700.200.000	10.149.486.182	42.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	37,09%	37,09%	3.973.846.160	1.773.082.829	3.973.846.160
<b>Cộng</b>			<b>110.256.213.209</b>	<b>67.011.379.758</b>	<b>110.256.213.209</b>

(\*) Tổng công ty có 1/5 thành viên Hội đồng quản trị trong Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ.

11. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

		31/03/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Công ty Điện nước An Giang		1.521.000.000	-	1.521.000.000	-
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinaconex		200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 6		435.181	-	435.181	-
Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 (Vivaseen.15)		7.030.303.364	(7.030.303.364)	7.030.303.364	(7.030.303.364)
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Vivaseen.1		6.363.878.838	(5.528.749.712)	6.363.878.838	(5.528.749.712)
Công ty Phát triển năng lượng mới		15.000.000	-	15.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>15.130.617.383</b>	<b>(12.559.053.076)</b>	<b>15.130.617.383</b>	<b>(12.559.053.076)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.377.736.165</b>	<b>13.466.522.246</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	14.318.358.893	13.377.824.751
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	59.377.272	88.697.495
<b>Dài hạn</b>	<b>13.670.648.959</b>	<b>13.875.822.315</b>
Lợi thế kinh doanh, giá trị thương hiệu Viwaseen	163.750.004	163.750.004
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.039.949.776	657.566.361
Tiền sử dụng đất phân bổ	11.652.532.478	11.740.663.822
Chi phí bảo vệ đất trồng lúa	238.074.078	416.629.641
Chi phí trả trước dài hạn khác	576.342.623	897.212.487
<b>Cộng</b>	<b>28.048.385.124</b>	<b>27.342.344.561</b>

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	5.104.050.525	21.423.945.538
Chi phí trích trước các công trình	39.732.225.230	33.360.090.653
Chi phí phải trả khác	2.230.152.865	3.351.546.014
<b>Cộng</b>	<b>47.066.428.620</b>	<b>58.135.582.205</b>

**14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thuê văn phòng	4879231489	4.908.795.125
<b>Cộng</b>	<b>4.879.231.489</b>	<b>4.908.795.125</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**15. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>115.399.854.280</b>	<b>100.438.816.659</b>
Kinh phí công đoàn	1.535.485.461	1.501.894.565
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	6.764.662.518	8.607.467.396
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	418.048.207	418.048.207
Các khoản phải trả, phải nộp khác	106.681.658.094	89.911.406.491
<i>Phải trả tiền tạm ứng cho các đội thi công</i>	<i>4.342.108.884</i>	<i>5.035.388.400</i>
<i>Phải trả công nợ trước cổ phần hóa</i>	<i>3.980.780.125</i>	<i>3.980.780.125</i>
<i>Phải trả lãi vay</i>	<i>18.533.444.981</i>	<i>18.533.444.981</i>
<i>Phải trả Bộ khoa học công nghệ</i>	<i>1.188.000.000</i>	<i>1.188.000.000</i>
<i>Phải trả tiền huy động vốn</i>	<i>13.456.327.378</i>	<i>13.456.327.378</i>
<i>Phí bảo trì, phí quản lý tòa nhà, phí thi công văn phòng</i>	<i>14.648.094.762</i>	<i>14.648.094.762</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>50.532.901.964</i>	<i>33.069.370.845</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>51.701.698.443</b>	<b>55.365.687.892</b>
Tổng Công ty phát triển nhà và đô thị góp vốn dự án quận 9	5.837.572.099	5.837.572.099
Công ty TNHH Tiến Đại Phát (*)	24.168.011.884	24.168.011.884
Các khoản phải trả dài hạn khác	21.696.114.460	25.360.103.909
<b>Cộng</b>	<b>167.101.552.723</b>	<b>155.804.504.551</b>

(\*): Khoản phải trả Công ty TNHH Tiến Đại Phát theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 03092014/Viwaseen-TĐP ngày 03/09/2014 giữa Tổng công ty và Công ty TNHH Tiến Đại Phát để thực hiện dự án Tổ hợp Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen - Hạ Đình tại phố Hạ Đình, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng mức đầu tư dự kiến là 704 tỷ đồng. Tổng công ty góp vốn bằng quyền thuê đất và các chi phí đã chi ra, Công ty TNHH Tiến Đại Phát góp vốn bằng tiền để triển khai dự án. Thời gian thực hiện dự án là 36 tháng kể từ 09/2014. Khi dự án hoàn thành, Tổng công ty sẽ nhận được 2.800 m<sup>2</sup> sàn nhà ở tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng thương phẩm của dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2025		01/01/2025	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND	VND	Giá trị VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	15.091.431.263	15.091.431.263	15.091.431.263	15.091.431.263
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	2.885.483.668	2.885.483.668	2.885.483.668	2.885.483.668
Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	4.234.180.964	4.234.180.964	4.234.180.964	4.234.180.964
Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Hạ tầng VIWASEEN	96.670.000	96.670.000	96.670.000	96.670.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	863.847.536	863.847.536	863.847.536	863.847.536
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 (Viwaseen.1)	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 15 (Viwaseen.15)	160.491.252	160.491.252	160.491.252	160.491.252
Phải trả người bán khác	451.669.934.121	451.669.934.121	466.713.324.124	466.713.324.124
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á Hà Nội	8.565.584.582	8.565.584.582	8.565.584.582	8.565.584.582
Công ty TNHH XD và Dịch vụ Hùng Đông	4.153.725.129	4.153.725.129	4.996.453.127	4.996.453.127
Công ty TNHH tư vấn XD tổng hợp Quảng Ninh	1.487.408.948	1.487.408.948	1.537.408.948	1.537.408.948
Công ty TNHH nhựa Châu Âu Xanh	1.014.031.878	1.014.031.878	1.014.031.878	1.014.031.878
Công ty cổ phần ĐTXD 18.5	6.659.537.614	6.659.537.614	6.659.537.614	6.659.537.614
Công ty CP Thương mại Hoa Lư	3.100.708.755	3.100.708.755	2.781.461.063	2.781.461.063
Phải trả các đối tượng khác	426.688.937.215	426.688.937.215	441.158.846.912	441.158.846.912
Cộng	451.669.934.121	451.669.934.121	466.713.324.124	466.713.324.124



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN/HN

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/03/2025				Trong năm				01/01/2025	
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị		Số có khả năng trả nợ	
	VND		VND		VND	VND	VND		VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>										
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	234.026.302.912		234.026.302.912		72.902.825.405	104.029.342.524	265.152.820.031		265.152.820.031	
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam-CN Hà Thành	15.739.163.934		15.739.163.934		14.478.302.190	18.750.325.880	20.011.187.624		20.011.187.624	
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Sở giao dịch 2	83.734.569.633		83.734.569.633		17.548.915.144	53.241.756.615	119.427.411.104		119.427.411.104	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP HCM	5.843.774.432		5.843.774.432		5.843.774.432	-	-		-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	15.486.655.251		15.486.655.251		15.486.655.251	10.529.423.870	10.529.423.870		10.529.423.870	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội	52.887.802.964		52.887.802.964		-	1.100.000.000	53.987.802.964		53.987.802.964	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	-		-		-	3.657.654.000	3.657.654.000		3.657.654.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	27.459.038.207		27.459.038.207		-	-	27.459.038.207		27.459.038.207	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh	17.376.699.572		17.376.699.572		18.808.699.572	16.750.182.159	15.318.182.159		15.318.182.159	
Các tổ chức, cá nhân khác	1.918.925.492		1.918.925.492		736.478.816	-	1.182.446.676		1.182.446.676	
	13.579.673.427		13.579.673.427		-	-	13.579.673.427		13.579.673.427	
<b>Cộng vay ngắn hạn</b>	<b>234.026.302.912</b>		<b>234.026.302.912</b>		<b>72.902.825.405</b>	<b>104.029.342.524</b>	<b>265.152.820.031</b>		<b>265.152.820.031</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/03/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	91.959.891.919	91.959.891.919	-	4.255.000.000	96.214.891.919	96.214.891.919
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam-CN Hà Thành	3.043.814.485	3.043.814.485	-	-	3.043.814.485	3.043.814.485
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang	88.916.077.434	88.916.077.434	-	4.255.000.000	93.171.077.434	93.171.077.434
Cộng vay dài hạn	91.959.891.919	91.959.891.919	-	4.255.000.000	96.214.891.919	96.214.891.919



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**19. DOANH THU**

	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	32.838.709.306,0	23.594.419.527
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.616.710.479,0	27.873.705.668
Doanh thu hợp đồng xây dựng	95.610.712.238,0	92.923.346.002
<b>Cộng</b>	<b>156.066.132.023</b>	<b>144.391.471.197</b>

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	22.732.407.382	12.917.362.753
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	24.100.846.507	18.643.556.166
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	83.477.714.479	87.660.612.416
<b>Cộng</b>	<b>130.310.968.368</b>	<b>119.221.531.335</b>

**21. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm	255.573.259	32.932.966
Chi phí nhân viên	72.000.000	24.000.000
Chi phí khác	183.573.259	8.932.966
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>12.603.252.803</b>	<b>15.406.487.205</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	302.256.123	216.591.809
Chi phí nhân công	8.745.258.675	10.323.987.848
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	961.342.193	778.015.606
Thuế, phí và lệ phí	37.749.241	111.173.619
Chi phí dự phòng	-100.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	437.480.427	553.943.341
Chi phí khác bằng tiền	2.219.166.144	3.422.774.982
<b>Cộng</b>	<b>12.858.826.062</b>	<b>15.439.420.171</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	715.994.772	345.498.280
Cộng	715.994.772	345.498.280

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.174.582.287	7.457.898.040
Chi phí tài chính khác	43.272.727	46.797
Cộng	5.217.855.014	7.457.944.837

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Ngọc Anh

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng