

**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        | <b>2</b>    | 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        | <b>4</b>    | 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        | <b>12</b>   | 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)                           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                        | 20    | <b>6.157.561.047</b>                      | <b>31.764.631.460</b>                     |
| <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                               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                            | 30    | <b>(37.358.117.674)</b>                   | <b>10.004.471.262</b>                     |
| <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    | -                                         | -                                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                         | 40    | <b>(35.381.517.119)</b>                   | <b>(61.475.881.117)</b>                   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                       | 50    | <b>(66.582.073.746)</b>                   | <b>(19.706.778.395)</b>                   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                      | 60    | <b>123.267.648.998</b>                    | <b>143.720.648.710</b>                    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                     | 61    | -                                         | -                                         |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                    | 70    | <b>56.685.575.252</b>                     | <b>124.013.870.315</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



**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<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>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<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>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 XDCB 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<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>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 DỒ 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>                                                   | 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 Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình               | 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 và PT Việt Nam-CN Hà Thành                          | 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 ĐT&PT Việt Nam - Sở giao dịch 2                        | 5.843.774.432   |  | 5.843.774.432         |  | 5.843.774.432  |  | -               | -               | -                     |     |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP HCM              | 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây       | 52.887.802.964  |  | 52.887.802.964        |  |                |  | 1.100.000.000   | 53.987.802.964  | 53.987.802.964        |     |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội                          | -               |  | -                     |  |                |  | 3.657.654.000   | 3.657.654.000   | 3.657.654.000         |     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa    | 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 Nam Đồng Nai | 17.376.699.572  |  | 17.376.699.572        |  | 18.808.699.572 |  | 16.750.182.159  | 15.318.182.159  | 15.318.182.159        |     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh   | 1.918.925.492   |  | 1.918.925.492         |  | 736.478.816    |  | -               | 1.182.446.676   | 1.182.446.676         |     |
| Các tổ chức, cá nhân khác                                             | 13.579.673.427  |  | 13.579.673.427        |  |                |  |                 | 13.579.673.427  | 13.579.673.427        |     |
| <b>Cộng vay ngắn hạn</b>                                              | 234.026.302.912 |  | 234.026.302.912       |  | 72.902.825.405 |  | 104.029.342.524 | 265.152.820.031 | 265.152.820.031       |     |



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**

|                            | <b>Quý I Năm 2025</b> | <b>Quý I Năm 2024</b> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 715.994.772           | 345.498.280           |
| Cộng                       | <b>715.994.772</b>    | <b>345.498.280</b>    |

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                        | <b>Quý I Năm 2025</b> | <b>Quý I Năm 2024</b> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chi phí lãi vay        | 5.174.582.287         | 7.457.898.040         |
| Chi phí tài chính khác | 43.272.727            | 46.797                |
| Cộng                   | <b>5.217.855.014</b>  | <b>7.457.944.837</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**