



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III năm 2025

Hà Nội, tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.335.962.335.224	1.392.685.010.640
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	124.894.953.547	123.267.648.998
1. Tiền	111		72.894.953.547	42.218.298.802
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.000.000.000	81.049.350.196
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.529.972.605	2.010.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.529.972.605	2.010.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		628.780.694.588	704.697.112.104
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2	324.519.799.319	381.803.344.080
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		141.351.520.522	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	204.946.002.239	205.038.423.383
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(49.113.493.677)	(34.362.987.625)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		474.197.336	474.197.336
IV. Hàng tồn kho	140	5	554.317.376.117	534.157.607.450
1. Hàng tồn kho	141		555.289.900.526	535.145.349.213
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(972.524.409)	(987.741.763)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.439.338.367	28.552.642.088
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	12.597.730.285	13.466.522.246
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.089.902.559	10.814.462.648
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		4.751.705.523	4.271.657.194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200	Thuyết minh	584.014.678.582	590.442.085.145
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.105.000.000	2.105.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4	2.105.000.000	2.105.000.000
II. Tài sản cố định	220		304.561.822.237	315.163.599.724
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	277.665.209.714	287.856.211.838
- Nguyên giá	222		577.498.152.720	569.197.099.593
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(299.832.943.006)	(281.340.887.755)
2. Tài sản cố định vô hình	227	7	26.896.612.523	27.307.387.886
- Nguyên giá	228		32.592.391.815	32.592.391.815
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.695.779.292)	(5.285.003.929)
III. Bất động sản đầu tư	230	8	119.938.085.871	125.493.520.982
- Nguyên giá	231		217.881.122.048	218.641.328.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(97.943.036.177)	(93.147.808.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		69.719.491.402	63.515.617.270
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	69.719.491.402	63.515.617.270
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		74.509.119.220	69.679.711.880
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	10	71.937.554.913	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)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		13.181.159.852	14.484.635.289
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	12.747.202.359	13.875.822.315
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		375.672.333	375.672.333
3. Lợi thế thương mại	269		58.285.160	233.140.641
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.919.977.013.806	1.983.127.095.785

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.190.037.839.912	1.266.048.838.004
I. Nợ ngắn hạn	310		1.040.675.995.124	1.097.099.658.242
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	422.183.192.613	466.713.324.124
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	3	151.700.090.322	129.283.138.870
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		44.823.550.762	33.478.399.552
4. Phải trả người lao động	314		15.125.861.695	19.096.181.312
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	53.052.459.851	58.135.582.205
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	3.733.570
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	122.757.767.201	100.438.816.659
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	206.741.178.797	265.152.820.031
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		22.444.141.171	22.701.289.827
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.847.752.712	2.096.372.092
II. Nợ dài hạn	330		149.361.844.788	168.949.179.762
1. Phải trả người bán dài hạn	331		501.682.573	501.682.573
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	14	4.820.104.217	4.908.795.125
2. Phải trả dài hạn khác	337	15	51.800.157.818	55.365.687.892
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	80.406.077.434	96.214.891.919
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.833.822.746	11.958.122.253
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		729.939.173.894	717.078.257.781
I. Vốn chủ sở hữu	410		729.930.828.945	717.069.912.832
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		2.431.171.574	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		(16.390.517.866)	(22.581.260.767)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(24.914.481.860)	(26.925.640.110)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.523.963.994	4.344.379.343
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		119.444.807.078	112.812.077.908
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		8.344.949	8.344.949
1. Nguồn kinh phí	431		8.344.949	8.344.949
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.919.977.013.806	1.983.127.095.785

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Vũ Minh Thùy

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng

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

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	19	235.122.484.166	205.949.251.700	666.396.168.505	527.553.723.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		235.122.484.166	205.949.251.700	666.396.168.505	527.553.723.000
4. Giá vốn hàng bán	11	20	206.149.876.967	174.160.322.910	580.694.138.520	444.442.745.158
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.972.607.199	31.788.928.790	85.702.029.985	83.110.977.842
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	940.051.485	679.072.846	2.882.663.472	1.781.141.678
7. Chi phí tài chính	22	23	4.362.312.837	6.348.239.218	15.167.106.528	20.839.374.589
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.362.312.837	6.276.109.920	15.167.106.528	20.287.216.095
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.557.409.833	(147.680.571)	4.829.407.340	1.486.056.944
9. Chi phí bán hàng	25	21	96.854.284	95.763.201	536.335.148	918.159.912
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	14.590.425.042	16.252.139.958	54.218.413.719	48.696.221.626
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.420.476.354	9.624.178.688	23.492.245.402	15.924.420.337
12. Thu nhập khác	31		800.000.001	134.320.205	912.173.279	977.431.460
13. Chi phí khác	32		348.299.916	129.616.366	1.132.350.299	757.856.388
14. Lợi nhuận khác	40		451.700.085	4.703.839	(220.177.020)	219.575.072
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.872.176.439	9.628.882.527	23.272.068.382	16.143.995.409
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.383.829.266	1.786.653.991	6.546.330.469	4.944.061.881
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		43.540.097	(234.485.520)	(124.299.507)	(642.619.491)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.444.807.076	8.076.714.056	16.850.037.420	11.842.553.019
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		7.798.494.082	3.804.056.086	8.523.963.994	4.338.879.475
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.646.312.994	4.272.657.970	8.326.073.426	7.503.673.544
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		79	66	147	75
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		79	66	147	75

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập

Vũ Minh Thùy

Kế toán trưởng

Đoàn Vũ Tiến

Tổng giám đốc



Ngô Văn Dũng

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	23.272.068.382	16.143.995.409
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	25.123.463.412	24.930.048.081
- Các khoản dự phòng	03	14.750.506.052	853.744.440
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(169.752.245)	57.560.693
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.861.107.457)	(3.048.580.316)
- Chi phí lãi vay	06	15.167.106.528	20.287.216.095
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	76.282.284.672	59.223.984.402
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	61.015.454.815	124.294.435.885
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(20.159.768.667)	(65.768.370.833)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(42.177.638.507)	(63.049.121.382)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.997.411.917	(5.828.976.023)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(14.271.892.278)	(19.227.909.304)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.302.000.436)	(4.255.990.706)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.743.165.313)	(4.082.380.735)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	53.640.686.203	21.305.671.304
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.132.715.856)	(3.759.259.994)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	181.043.709
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.813.226.304)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	29.049.350.196	10.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.737.587.091	1.089.379.435
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	22.840.995.127	7.511.163.150
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	240.217.974.651	177.482.519.572
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(311.394.615.885)	(233.774.492.362)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.708.633.195)	(4.427.835.471)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(74.885.274.429)	(60.719.808.261)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	1.596.406.901	(31.902.973.807)
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	30.897.648	54.252.017
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	124.894.953.547	111.871.926.920

Người lập

Vũ Minh Thùy

Kế toán trưởng

Đoàn Vũ Tiến

Tổng giám đốc



Ngô Văn Dũng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP
Số 52 - Quốc Tử Giám - Phường Văn Miếu Quốc Tử Giám - Thành phố Hà Nội

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	10.221.697.185	9.761.569.138
Tiền gửi ngân hàng	62.673.256.362	32.456.729.664
Các khoản tương đương tiền	52.000.000.000	81.049.350.196
Cộng	124.894.953.547	123.267.648.998

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng các bên liên quan	2.172.358.252	2.174.472.050
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
Phải thu khách hàng khác	322.347.441.067	379.628.872.030
BQLDA sử dụng vốn vay nước ngoài Tỉnh Vĩnh Phúc	8.882.917.029	-
Công ty CP nước sạch Bắc Ninh	13.237.431.486	-
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	-	3.554.130.079
Ban QLDA Hạ tầng Tả Ngạn	24.400.000	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	8.257.429.719	13.697.659.779
Các khoản phải thu khách hàng khác	246.593.448.075	311.705.578.414
Cộng	324.519.799.319	381.803.344.080

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

3. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Halcom Việt Nam	14.432.917.153	18.000.000.000
Công ty TNHH nước sạch Hà Nội	-	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	-	12.129.392.000
Công ty CP Constrexim số 1 (CONFITECH)	17.102.485.884	-
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	107.896.119.770	47.591.488.485
Cộng	151.700.090.322	129.283.138.870

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	204.946.002.239	(5.331.772.302)	205.038.423.383	(5.331.772.302)
Tạm ứng	127.602.181.394	(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	23.654.955.247	-	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	4.408.902.548	-	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	22.570.573.631	(1.607.074.235)	25.108.350.402	(1.607.074.235)
Dài hạn	2.105.000.000	-	2.105.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.105.000.000	-	2.105.000.000	-
Cộng	207.051.002.239	(5.331.772.302)	207.143.423.383	(5.331.772.302)

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	19.034.783.655	(361.067.058)	21.623.992.926	(376.284.412)
Công cụ, dụng cụ	337.904.178	-	405.153.686	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	535.413.482.981	(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	555.289.900.526	(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

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị		Tổng
	VND	VND	VND	Dụng cụ quản lý	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
	Tại ngày 01/01/2025					
	Đầu tư XDCB hoàn thành	287.695.894.770	72.990.600.588	156.797.242.206	51.713.362.029	569.197.099.593
	Mua trong kỳ	246.396.068	5.685.540.934		2.753.442.412	8.685.379.414
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
	Giảm khác	-	343.370.000		290.152.949	633.522.949
			(242.030.000)		(775.819.236)	(1.017.849.236)
	Tại ngày 30/09/2025	287.942.290.838	78.777.481.522	156.797.242.206	53.981.138.154	577.498.152.720
TẠI NGÀY 01/01/2025						
	Khấu hao trong kỳ	102.322.873.778	50.069.623.120	92.945.088.295	36.003.302.562	281.340.887.755
	Giảm khác	8.665.325.011	4.132.623.308	3.272.119.613	3.439.836.555	19.509.904.487
			(242.030.000)		(775.819.236)	(1.017.849.236)
TẠI NGÀY 30/09/2025						
		110.988.198.789	53.960.216.428	96.217.207.908	38.667.319.881	299.832.943.006
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
	Tại ngày 01/01/2025	185.373.020.992	22.920.977.468	63.852.153.911	15.710.059.467	287.856.211.838
	Tại ngày 30/09/2025	176.954.092.049	24.817.265.094	60.580.034.298	15.313.818.273	277.665.209.714

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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

NGUYÊN GIÁ

Tại ngày 01/01/2025

Tại ngày 30/09/2025

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2025

Khấu hao trong kỳ

Tại ngày 30/09/2025

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2025

Tại ngày 30/09/2025

Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng
VND	VND	VND	VND	VND
29.255.891.815	3.150.000.000	86.500.000	100.000.000	32.592.391.815
29.255.891.815	3.150.000.000	86.500.000	100.000.000	32.592.391.815
2.935.503.929	2.163.000.000	86.500.000	100.000.000	5.285.003.929
316.275.363	94.500.000	-	-	410.775.363
3.251.779.292	2.257.500.000	86.500.000	100.000.000	5.695.779.292
26.320.387.886	987.000.000	-	-	27.307.387.886
26.004.112.523	892.500.000	-	-	26.896.612.523

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	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ				
Nhà và quyền sử dụng đất	218.641.328.982		760.206.934	217.881.122.048
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỄN KẾ				
Nhà và quyền sử dụng đất	93.147.808.000	5.202.783.562	407.555.385	97.943.036.177
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Nhà và quyền sử dụng đất	125.493.520.982			119.938.085.871

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu phức hợp Quận 9 - TP Hồ Chí Minh	21.794.423.689	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	25.136.369.994	21.790.302.406
Dự án XD văn phòng cho thuê tại 52 QTG	8.894.992.035	7.544.866.288
Các dự án khác	10.169.603.983	13.738.336.149
Cộng	69.719.491.402	63.515.617.270

(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.

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

		30/09/2025		01/01/2025	
Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ
%	%	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen 7	33.34%	33.34%	1.300.000.000	1.300.000.000	1.033.406.222
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	26.00%	26.00%	13.382.167.049	13.382.167.049	512.132.882
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	20.00%	20.00%	1.400.000.000	1.400.000.000	1.094.667.227
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ *	15.00%	(*)	7.500.000.000	7.500.000.000	6.673.494.523
Công ty CP Đầu tư XD Cấp thoát nước Suối Dầu	50.00%	50.00%	40.000.000.000	40.000.000.000	44.963.760.568
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí Petrowaco	24.90%	24.90%	42.700.200.000	42.700.200.000	11.057.603.322
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	37.09%	37.09%	3.973.846.160	3.973.846.160	1.773.082.829
Cộng			110.256.213.209	110.256.213.209	67.108.147.573

(*) 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

		30/09/2025		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	-
Cộng		15.130.617.383	(12.559.053.076)	15.130.617.383	(12.559.053.076)

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	12.597.730.285	13.466.522.246
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	12.558.512.105	13.377.824.751
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	39.218.180	88.697.495
Dài hạn	12.747.202.359	13.875.822.315
Lợi thế kinh doanh, giá trị thương hiệu Viwaseen	163.750.004	163.750.004
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	495.140.365	657.566.361
Tiền sử dụng đất phân bổ	11.476.269.790	11.740.663.822
Chi phí bảo vệ đất trồng lúa	-	416.629.641
Chi phí trả trước dài hạn khác	612.042.200	897.212.487
Cộng	25.344.932.644	27.342.344.561

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.075.309.536	21.423.945.538
Chi phí trích trước các công trình	44.986.164.553	33.360.090.653
Chi phí phải trả khác	2.990.985.762	3.351.546.014
Cộng	53.052.459.851	58.135.582.205

14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền thuê văn phòng	4.820.104.217	4.908.795.125
Cộng	4.820.104.217	4.908.795.125

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	122.757.767.201	100.438.816.659
Kinh phí công đoàn	1.684.714.077	1.501.894.565
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	6.140.653.258	8.607.467.396
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	418.048.207	418.048.207
Các khoản phải trả, phải nộp khác	114.514.351.659	89.911.406.491
<i>Phải trả tiền tạm ứng cho các đội thi công</i>	<i>3.787.858.627</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>14.707.899.762</i>	<i>14.648.094.762</i>
<i>Phí di dời NMN Deep C Hải Phòng</i>	<i>21.296.296.296</i>	-
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>37.563.744.490</i>	<i>33.069.370.845</i>
Dài hạn	51.800.157.818	55.365.687.892
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	21.794.573.835	25.360.103.909
Cộng	174.557.925.019	155.804.504.551

(*): 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 m² sàn nhà ở tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m² sàn văn phòng thương phẩm của dự án.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		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 Đầu 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 Đầu 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	422.183.192.613	422.183.192.613	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	-	-	4.996.453.127	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	3.689.272.846	3.689.272.846	2.781.461.063	2.781.461.063
Phải trả các đối tượng khác	400.767.356.745	400.767.356.745	441.158.846.912	441.158.846.912
Cộng	422.183.192.613	422.183.192.613	466.713.324.124	466.713.324.124

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	206.741.178.797	206.741.178.797	240.217.974.651	298.629.615.885	265.152.820.031	265.152.820.031
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	28.021.799.218	28.021.799.218	63.300.826.621	55.290.215.027	20.011.187.624	20.011.187.624
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam-CN Hà Thành	59.837.900.927	59.837.900.927	54.257.752.160	113.847.262.337	119.427.411.104	119.427.411.104
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Sở giao dịch 2	6.239.051.752	6.239.051.752	27.276.425.635	21.037.373.883	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP HCM	6.234.831.234	6.234.831.234	40.379.789.546	44.674.382.182	10.529.423.870	10.529.423.870
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	52.137.802.964	52.137.802.964		1.850.000.000	53.987.802.964	53.987.802.964
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội	1.478.136.834	1.478.136.834	6.978.136.834	9.157.654.000	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	12.252.944.234	12.252.944.234	45.588.565.039	48.653.802.964	15.318.182.159	15.318.182.159
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh	-	-	1.636.478.816	2.818.925.492	1.182.446.676	1.182.446.676
Các tổ chức, cá nhân khác	13.079.673.427	13.079.673.427	800.000.000	1.300.000.000	13.579.673.427	13.579.673.427
Cộng vay ngắn hạn	206.741.178.797	206.741.178.797	240.217.974.651	298.629.615.885	265.152.820.031	265.152.820.031

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

	30/09/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Giá trị	
	VND	VND	Tăng	Giảm	VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam-CN Hà Thành	80.406.077.434	80.406.077.434	-	15.808.814.485	96.214.891.919	96.214.891.919
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang	-	-	-	3.043.814.485	3.043.814.485	3.043.814.485
	80.406.077.434	80.406.077.434	-	12.765.000.000	93.171.077.434	93.171.077.434
Cộng vay dài hạn	80.406.077.434	80.406.077.434	-	15.808.814.485	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 III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	30613477069.	28.229.428.170
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28877451100.	29.395.890.682
Doanh thu hợp đồng xây dựng	175631555997.	148.323.932.848
Cộng	235.122.484.166	205.949.251.700

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	23.137.226.396	17.696.963.715
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.364.625.904	14.707.116.753
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	167.648.024.667	141.756.242.442
Cộng	206.149.876.967	174.160.322.910

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

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm	96.854.284	95.763.201
Chi phí nhân viên	53.906.109	-
Chi phí khác	42.948.175	95.763.201
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	14.590.425.042	16.252.139.958
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	217.228.582	224.323.555
Chi phí nhân công	8.598.877.327	9.874.523.515
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	838.123.351	684.147.223
Thuế, phí và lệ phí	701.144.479	61.785.185
Chi phí dự phòng	116.953.627	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	580.310.718	934.287.973
Chi phí khác bằng tiền	3.537.786.958	4.473.072.507
Cộng	14.687.279.326	16.347.903.159

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 III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	875.621.508	586.896.787
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.786.300	19.752.600
Chênh lệch tỷ giá	54.643.677	72.423.459
Cộng	940.051.485	679.072.846

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.362.312.837	6.276.109.920
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	53.450.000
Chi phí tài chính khác	-	18.679.298
Cộng	4.362.312.837	6.348.239.218

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Vũ Minh Thùy

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng