



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2025**

Hà Nội, tháng 01 năm 2026

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2025**

Hà Nội, tháng 01 năm 2026

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.399.660.127.621</b>	<b>1.392.685.010.640</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>189.837.660.322</b>	<b>123.267.648.998</b>
1. Tiền	111		189.837.660.322	42.218.298.802
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	81.049.350.196
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.010.000.000</b>	<b>2.010.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.010.000.000	2.010.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>635.033.633.417</b>	<b>704.697.112.104</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>6</b>	350.709.265.138	381.803.344.080
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		126.051.527.448	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>7</b>	200.448.432.807	205.038.423.383
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(49.252.458.161)	(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>8</b>	<b>547.046.849.042</b>	<b>534.157.607.450</b>
1. Hàng tồn kho	141		548.019.373.451	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>25.731.984.840</b>	<b>28.552.642.088</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>9</b>	11.189.624.011	13.466.522.246
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.588.334.004	10.814.462.648
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	<b>20</b>	4.954.026.825	4.271.657.194
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>570.102.660.477</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	<b>7</b>	2.105.000.000	2.105.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>297.979.433.908</b>	<b>315.163.599.724</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>10</b>	271.219.746.506	287.856.211.838
- Nguyên giá	222		577.696.219.350	569.197.099.593
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(306.476.472.844)	(281.340.887.755)
2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>11</b>	26.759.687.402	27.307.387.886
- Nguyên giá	228		32.592.391.815	32.592.391.815
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.832.704.413)	(5.285.003.929)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>118.206.640.265</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		(99.674.481.783)	(93.147.808.000)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>63.592.829.128</b>	<b>63.515.617.270</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	<b>13</b>	63.592.829.128	63.515.617.270
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>75.208.404.384</b>	<b>69.679.711.880</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	<b>14</b>	72.636.840.077	67.108.147.573
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	<b>15</b>	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>13.010.352.792</b>	<b>14.484.635.289</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>9</b>	12.634.680.459	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		-	233.140.641
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.969.762.788.098</b>	<b>1.983.127.095.785</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.232.671.626.263</b>	<b>1.266.048.838.004</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.084.964.680.082</b>	<b>1.097.099.658.242</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	484.773.399.706	466.713.324.124
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	155.927.476.268	129.283.138.870
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		27.530.749.959	33.478.399.552
4. Phải trả người lao động	314		16.459.670.775	19.096.181.312
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	52.185.681.759	58.135.582.205
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	3.733.570
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	123.475.479.839	100.438.816.659
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	202.530.229.271	265.152.820.031
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		20.342.439.793	22.701.289.827
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.739.552.712	2.096.372.092
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>147.706.946.181</b>	<b>168.949.179.762</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		501.682.573	501.682.573
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.790.540.581	4.908.795.125
3. Phải trả dài hạn khác	337	19	54.426.652.869	55.365.687.892
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	76.151.077.434	96.214.891.919
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.836.992.724	11.958.122.253
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>737.091.161.835</b>	<b>717.078.257.781</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>737.082.816.886</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 quyết	411a		580.186.000.000	580.186.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.780.136.820	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)
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		3.007.500.631	2.393.727.532
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		39.744.103.745	39.744.103.745
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(3.580.054.368)	(22.581.260.767)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(24.914.481.860)	(17.156.822.730)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.334.427.492	(5.424.438.037)
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		113.721.827.105	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>1.969.762.788.098</b>	<b>1.983.127.095.785</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Vũ Minh Thùy

Kế toán trưởng

Đoàn Vũ Tiên



T.Đ. Phó Tổng Giám đốc  
 Phó Tổng Giám đốc

Lê Văn Thắng



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

**MẪU SỐ B03a - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	44.209.065.237	23.682.074.431
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	32.092.376.802	33.435.909.051
- Các khoản dự phòng	03	22.884.314.499	6.348.639.049
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(172.515.823)	631.086.449
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(20.970.341.062)	(5.749.646.351)
- Chi phí lãi vay	06	19.500.745.897	29.306.324.673
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	97.543.645.550	87.654.387.302
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	43.833.939.465	94.428.032.558
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(16.283.540.207)	(61.492.432.164)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	48.345.003.252	(9.079.689.235)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.470.233.916	(7.610.994.516)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(18.414.790.652)	(25.261.784.371)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.342.235.428)	(8.180.818.043)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	14.908.642.722	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.303.231.276)	(5.567.089.060)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	161.757.667.342	64.889.612.471
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(7.537.445.506)	(5.858.584.125)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	28.036.364	563.995.800
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(10.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	600.000.000	11.200.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.441.718.791	2.728.012.501
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	(3.467.690.351)	8.623.424.176
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	270.616.410.892	247.637.533.706
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(355.705.701.314)	(331.841.648.838)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.646.162.170)	(9.795.990.571)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	(91.735.452.592)	(94.000.105.703)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	66.554.524.399	(20.487.069.056)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	123.267.648.998	143.720.648.710
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	15.486.925	34.069.344
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	189.837.660.322	123.267.648.998

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Vũ Minh Thùy

Đoàn Vũ Tiến



## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP được thành lập theo Quyết định số 2188/QĐ-BXD ngày 25/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Quyết định số 242/2005/QĐ-TTg ngày 04/10/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc Tổng Công ty được thành lập và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Trong năm 2014, Tổng Công ty đã chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng theo Quyết định số 2438/QĐ-TTg ngày 16/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ và chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần kể từ ngày 01/07/2014 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105976 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Tổng công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 6 ngày 09/12/2025.

Trụ sở chính của Tổng công ty tại số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có văn phòng giao dịch tại số 48 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là 580.186.000.000 đồng tương ứng với 58.018.600 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025, Ông Lê Văn Thắng – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc được ủy quyền ký Báo cáo tài chính thay cho Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang – Chức vụ: Tổng Giám đốc theo Giấy ủy quyền số 05 ngày 24/01/2026

### **1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật các dự án phát triển nhà ở, đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường và hạ tầng kỹ thuật;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng và môi trường;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Sản xuất máy bơm nước; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sản xuất ống, vòi nhựa, thiết bị lắp đặt bằng nhựa;
- Đúc sắt, thép;
- Tư vấn về môi trường;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật chuyên ngành cấp thoát nước, môi trường;
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước;
- Giáo dục nghề nghiệp về chuyên ngành cấp thoát nước và môi trường; Dạy nghề chuyên ngành xây dựng cấp thoát nước và môi trường (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực công trình xây dựng và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Tổng Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**1.4. Cấu trúc Tổng Công ty**

Tổng số Công ty con: 13 Công ty. Trong đó: Số lượng các công ty con được hợp nhất là 11 Công ty, số lượng các công ty con không được hợp nhất là 2 Công ty.

Tổng công ty có các Công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco	Thành phố Hồ Chí Minh	60,00%	60,00%	Đầu tư, xây dựng cấp thoát nước, cho thuê văn phòng
2. Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2	Hà Nội	55,13%	58,08%	Xây dựng, cấp thoát nước
3. Công ty Cổ phần Viwaseen.3	Hà Nội	57,00%	59,32%	Xây dựng, cấp thoát nước
4. Công ty Cổ phần Viwaseen.6	Hà Nội	60,57%	63,02%	Xây dựng, cấp thoát nước
5. Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11	Thành phố Hồ Chí Minh	53,10%	54,51%	Xây dựng, cấp thoát nước
6. Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12	Khánh Hòa	55,91%	59,64%	Xây dựng, cấp thoát nước
7. Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước - Viwaseen.14	Đồng Nai	62,76%	62,76%	Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp thoát nước
8. Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen	Hà Nội	55,47%	55,47%	Du lịch, kinh doanh thương mại
9. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen - Phương Hường	Gia Lai	51,00%	51,00%	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải
10. Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4	Hà Nội	51,61%	52,17%	Xây dựng, cấp thoát nước

Tên công ty con đầu tư gián tiếp	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty Cổ phần Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước - Waseco)	Kiên Giang	53,85%	89,75%	Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống khác, bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác

Các công ty Viwaseen 1 và Viwaseen 15 hiện đã dừng hoạt động do kết quả kinh doanh thua lỗ nhiều năm, không đủ nguồn lực tài chính để duy trì hoạt động, bị cơ quan thuế cưỡng chế hóa đơn. Hoạt động của Công ty con này vẫn sẽ tiếp tục dừng trong thời gian tới do không có nguồn lực tài chính để giải quyết các hạn chế hoạt động. Do vậy, Tổng Công ty không thực hiện hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính của hai công ty con này.

Các Công ty Viwaseen.1 và Viwaseen.4 đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và hủy tư cách công ty đại chúng từ ngày 16/06/2022.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - 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*

Tổng công ty có các công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2025 bao gồm:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	Đồng Nai	33,34%	33,34%	Sản xuất kinh doanh ống gang cầu
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen	Hà Nội	26,00%	26,00%	Xây dựng, cấp thoát nước
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	Hà Nội	20,00%	20,00%	Kinh doanh thương mại
4. Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ	Phú Thọ	15,00%	(*)	Kinh doanh xăng dầu
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu	Khánh Hòa	50,00%	50,00%	Đầu tư xây dựng nhà máy nước, sản xuất kinh doanh nước sạch
6. Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco	Hà Nội	24,90%	24,90%	Đầu tư kinh doanh bất động sản
7. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	Hà Nội	37,09%	37,09%	Xây dựng, cấp thoát nước

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

**2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Niên độ kế toán của Tổng công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Tổng công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

*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*

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Tổng công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

#### **4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Tổng công ty và các công ty con tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ.

#### **4.4. Chuyển đổi ngoại tệ**

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong kỳ, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái, số dư khoản mục này được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **4.5. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

#### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

#### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Tổng công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

#### **4.6. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

#### **4.7. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Tổng công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Tổng công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.4.

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### 4.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### 4.9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc thiết bị	05 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị quản lý	03 - 10

#### 4.10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Tổng công ty bao gồm quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính, giá trị thương hiệu và lợi thế khai thác bất động sản. Tổng công ty không trích khấu hao đối với giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn. Giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo thời gian sử dụng đất. Phần mềm máy tính và Lợi thế khai thác bất động sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 03 đến 10 năm. Giá trị thương hiệu được khấu hao trong thời gian 20 năm.

**4.11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tổng công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các nhóm bất động sản đầu tư như sau:

	<b>Năm</b>
Quyền sử dụng đất (*)	-
Nhà cửa, vật kiến trúc	38

(\*) Tổng công ty không trích khấu hao đối với giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với phần diện tích 749,9 m<sup>2</sup> thuộc tầng 1 và tầng 2 Tòa nhà chung cư 19 tầng của Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại phường Trung Vãn, quận Nam Từ Liêm và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội thuộc sở hữu riêng của Tổng công ty.

**4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**4.13. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ, tiền thuê đất phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, trong đó:

- Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Tiền thuê đất trả tiền một lần phân bổ cho giá trị tài sản mà Tổng Công ty sở hữu, sử dụng tại Dự án Trung Vãn được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng kể từ thời điểm tài sản đi vào sử dụng đến hết vòng đời của dự án.
- Tiền thuê đất trả tiền một lần tại Dự án Trạm xử lý nước sạch cấp cho khu công nghiệp DEEP CI và DEEP CII được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ thời điểm tạm tăng tài sản đến hết vòng đời dự án.

Tổng Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

**4.14. Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư vào công ty liên doanh**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Tổng công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty liên doanh).

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng mà trong đó Tổng công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Tổng công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Tổng công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư.

Khi phần sở hữu của Tổng công ty trong khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tổng công ty không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó. Nếu sau đó công ty liên doanh, liên kết hoạt động có lãi, Tổng công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

#### **4.15. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Tổng công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.4.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Tổng công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### **4.16. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: chi phí tiền lương, chi phí tiền lãi vay; chi phí phải trả thầu phụ và các khoản chi phí phải trả khác, trong đó:

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng kế ước vay;
- Chi phí phải trả thầu phụ của các hạng mục công trình đã được khách hàng nghiệm thu xác nhận giá trị khối lượng hoàn thành, được trích trước vào giá vốn để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

**4.17. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính của Tổng công ty bao gồm các khoản đi vay của các tổ chức tín dụng, các doanh nghiệp và cá nhân khác.

Các khoản đi vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn. Các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.4.

**4.18. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**4.19. Ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- (a) Tổng công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tổng công ty chỉ ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Tổng công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ thường được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành. Theo phương pháp này, doanh thu được ghi nhận trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành. Phần công việc đã hoàn thành được xác định theo một trong ba phương pháp sau, tùy thuộc vào bản chất của dịch vụ:

- (a) Đánh giá phần công việc đã hoàn thành;

- (b) So sánh tỷ lệ (%) giữa khối lượng công việc đã hoàn thành với tổng khối lượng công việc phải hoàn thành;
- (c) Tỷ lệ (%) chi phí đã phát sinh so với tổng chi phí ước tính để hoàn thành toàn bộ giao dịch cung cấp dịch vụ.

Phần công việc đã hoàn thành không phụ thuộc vào các khoản thanh toán định kỳ hay các khoản ứng trước của khách hàng.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện bằng nhiều hoạt động khác nhau mà không tách biệt được và được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán nhất định thì doanh thu từng kỳ được ghi nhận theo phương pháp bình quân. Khi có một hoạt động cơ bản so với các hoạt động khác thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo hoạt động cơ bản đó.

#### Doanh thu hợp đồng xây dựng

- (a) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào thời điểm báo cáo mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập.
- (b) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- (a) Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- (b) Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

**Doanh thu bán bất động sản** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động** được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

**Doanh thu hoạt động tài chính** phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

**Thu nhập khác** phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

#### **4.20. Giá vốn**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm. Giá vốn bất động sản đầu tư bán trong năm được ghi nhận trên cơ sở tổng chi phí đầu tư lũy kế đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán của phần diện tích đã chuyển nhượng trong năm do tổng mức đầu tư của toàn bộ dự án chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Giá vốn bất động sản đầu tư sẽ được điều chỉnh sau khi tổng mức đầu tư và báo cáo quyết toán vốn đầu tư hoàn thành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **4.21. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**4.22. Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan với Tổng công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tổng công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Tổng công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tổng công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Tổng công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tổng công ty.

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	8.052.285.099	9.761.569.138
Tiền gửi ngân hàng	173.820.015.967	32.456.729.664
Các khoản tương đương tiền	7.965.359.256	81.049.350.196
<b>Cộng</b>	<b>189.837.660.322</b>	<b>123.267.648.998</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<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 CPĐT 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>348.536.906.886</b>	<b>379.628.872.030</b>
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 Tà Ngạn	-	5.119.689.000
Ban QLDA Cải thiện môi trường nước TP Huế	2.463.173.252	2.463.173.252
Công ty Cổ phần Halcom Việt Nam	21.256.401.912	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Cửa Lò	1.047.411.035	1.047.411.035

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - 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*

BQL dự án nước sạch Sông Đà - Chi nhánh CTCP	8.257.429.719	13.697.659.779
Đầu tư XD nước sạch Sông Đà		
Các khoản phải thu khách hàng khác	250.503.500.947	310.658.167.379
<b>Cộng</b>	<b>350.709.265.138</b>	<b>381.803.344.080</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>200.448.432.807</b>	<b>(5.331.772.302)</b>	<b>205.038.423.383</b>	<b>(5.331.772.302)</b>
Tam ứng	124.216.512.195	(2.724.698.067)	124.898.008.383	(2.724.698.067)
Ký quỹ, ký cược	11.399.202.289	-	11.596.100.306	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	8.182.091.364	-	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	23.649.294.234	-	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	6.144.324.662	-	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	20.185.704.314	(1.607.074.235)	25.108.350.402	(1.607.074.235)
<b>Dài hạn</b>	<b>2.105.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.105.000.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	2.105.000.000	-	2.105.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>202.553.432.807</b>	<b>(5.331.772.302)</b>	<b>207.143.423.383</b>	<b>(5.331.772.302)</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - 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. HÀNG TỒN KHO****Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	24.597.973.004	(361.067.058)	21.623.992.926	(376.284.412)
Công cụ, dụng cụ	322.918.109	-	405.153.686	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	522.596.747.636	(611.457.351)	512.533.331.489	(611.457.351)
Thành phẩm	244.223.908	-	244.223.908	-
Hàng hoá	111.494.199	-	192.630.609	-
Hàng gửi bán	146.016.595	-	146.016.595	-
<b>Cộng</b>	<b>548.019.373.451</b>	<b>(972.524.409)</b>	<b>535.145.349.213</b>	<b>(987.741.763)</b>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.189.624.011</b>	<b>13.466.522.246</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	11.170.375.950	13.377.824.751
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	19.248.061	88.697.495
<b>Dài hạn</b>	<b>12.634.680.459</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	380.392.882	657.566.361
Tiền sử dụng đất phân bổ	11.388.138.441	11.740.663.822
Chi phí bảo vệ đất trồng lúa	-	416.629.641
Chi phí trả trước dài hạn khác	702.399.132	897.212.487
<b>Cộng</b>	<b>23.824.304.470</b>	<b>27.342.344.561</b>

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***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 B09a - DN/HN****10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quân lý	Thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2025	287.695.894.770	72.990.600.588	156.797.242.206	51.713.362.029	569.197.099.593	
Đầu tư XD/CB hoàn thành	246.396.068	5.685.540.934		2.753.442.412	8.685.379.414	
Mua trong kỳ	200.000.000	238.199.454		433.340.125	871.539.579	
Thanh lý, nhượng bán				(39.950.000)	(39.950.000)	
Giảm khác	-	(242.030.000)		(775.819.236)	(1.017.849.236)	
Tại ngày 31/01/2025	288.142.290.838	78.672.310.976	156.797.242.206	54.084.375.330	577.696.219.350	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2025	102.322.873.778	50.069.623.120	92.945.088.295	36.003.302.562	281.340.887.755	
Khấu hao trong kỳ	11.515.751.849	5.526.326.547	4.741.693.094	4.409.612.834	26.193.384.324	
Thanh lý, nhượng bán				(39.950.000)	(39.950.000)	
Giảm khác		(242.030.000)		(775.819.236)	(1.017.849.236)	
Tại ngày 31/12/2025	113.838.625.627	55.353.919.667	97.686.781.389	39.597.146.160	306.476.472.843	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
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 31/12/2025	174.303.665.211	23.318.391.309	59.110.460.817	14.487.229.170	271.219.746.507	

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

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

*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 B09a - DN/HN

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYEN GIA</b>					
Tại ngày 01/01/2025	29.255.891.815	3.150.000.000	86.500.000	100.000.000	32.592.391.815
Tại ngày 31/12/2025	29.255.891.815	3.150.000.000	86.500.000	100.000.000	32.592.391.815
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>					
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	421.700.484	126.000.000	-	-	547.700.484
Tại ngày 31/12/2025	3.357.204.413	2.289.000.000	86.500.000	100.000.000	5.832.704.413
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2025	26.320.387.886	987.000.000	-	-	27.307.387.886
Tại ngày 31/12/2025	25.898.687.402	861.000.000	-	-	26.759.687.402

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>NGUYEN GIA</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	218.641.328.982		760.206.934	217.881.122.048
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	93.147.808.000	6.934.229.168	407.555.385	99.674.481.783
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Nhà và quyền sử dụng đất	125.493.520.982			118.206.640.265

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Khu phức hợp Quận 9 - TP Hồ Chí Minh	15.854.386.396	16.718.010.726
Dự án Hệ thống cấp nước Khu vực Bắc Sông Hồng (Nhà máy nước Sông Đuống)	3.724.101.701	3.724.101.701
Dự án Tổ hợp Chung cư Hạ Đình - Thanh Xuân (i)	24.059.249.052	21.790.302.406
Dự án Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Hải Phòng	2.789.553.584	2.789.553.584
Dự án XD văn phòng cho thuê tại 52 QTG (ii)	8.778.711.716	7.544.866.288
Dự án Khu chung cư và Văn phòng Trung Văn Từ Liêm (iii)	3.218.245.846	3.218.245.846
Các dự án khác	5.168.580.833	7.730.536.719
<b>Cộng</b>	<b>63.592.829.128</b>	<b>63.515.617.270</b>

- i. Dự án được đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Tiến Đạt Phát về việc xây dựng Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen Hạ Đình. Theo đó, Tổng công ty sẽ góp vốn bằng quyền thuê đất tại số 56-58 ngõ 85, phố Hạ Đình và toàn bộ chi phí tính đến 31/12/2014. Từ năm 2015, Công ty TNHH Tiến Đạt Phát sẽ toàn quyền thực hiện đầu tư và kinh doanh sản phẩm của dự án và chịu toàn bộ chi phí. Sau khi hoàn thành công trình, Tổng công ty sẽ được hưởng 2.800 m<sup>2</sup> sàn nhà thương phẩm tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng thương phẩm. Đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý.
- ii. Dự án thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2191/QĐ-UBND 29/05/2020 về việc xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty Viwaseen, văn phòng cho thuê và bán tại 52 Quốc Tử Giám với diện tích đất sử dụng là 1.282 m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư 154.254.761.000 đồng, trong đó vốn góp chủ đầu tư là 34.254.761.000 đồng, vốn vay ngân hàng là 120.000.000.000 đồng. Ngày 18/01/2024, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 365/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Ngày 19/02/2024, Hội đồng quản trị Tổng công ty đã ban hành Quyết định số 422/QĐ- HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh mục tiêu đầu tư: Xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty Viwaseen, văn phòng cho thuê; điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Hoàn thiện các thủ tục, khởi công xây dựng, hoàn thành đưa vào sử dụng đến hết Quý II/2026. Đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý.
- iii. Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm) và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội được thực hiện theo Quyết định phê duyệt đầu tư dự án số 559/QĐ-HĐQT ngày 24/12/2008 và Quyết định số 43/QĐ-HĐTV ngày 27/11/2021 điều chỉnh Quyết định số 559/QĐ-HĐQT. Dự án đã nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 06/2019. Đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thẩm tra, quyết toán.

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

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

*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*

**MÃ SỐ B09a - DN/HN**

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Ghi nhận theo PP vốn chủ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen 7	26,00%	26,00%	1.300.000.000	1.033.406.222
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	33,34%	33,34%	13.382.167.049	13.382.167.049
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	20,00%	20,00%	1.400.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ *	15,00%	(*)	7.500.000.000	7.439.118.580
Công ty CP Đầu tư XD Cấp thoát nước Suối Dầu	50,00%	50,00%	40.000.000.000	49.146.316.225
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí Petrowaco	24,90%	24,90%	42.700.200.000	11.871.107.177
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	37,09%	37,09%	3.973.846.160	1.773.082.829
<b>Cộng</b>			<b>110.256.213.209</b>	<b>72.636.840.077</b>

**15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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 (Viwaseen.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 - Viwaseen.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>

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

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

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 B09a - DN/HN**

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>14.051.843.375</b>	<b>14.051.843.375</b>	<b>15.091.431.263</b>	<b>15.091.431.263</b>
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	1.845.895.780	1.845.895.780	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
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>484.773.399.706</b>	<b>484.773.399.706</b>	<b>466.713.324.124</b>	<b>466.713.324.124</b>
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 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	5.664.606.047	5.664.606.047	2.781.461.063	2.781.461.063
Phải trả các đối tượng khác	462.869.639.585	462.869.639.585	442.696.255.860	442.696.255.860
<b>Cộng</b>	<b>484.773.399.706</b>	<b>484.773.399.706</b>	<b>466.713.324.124</b>	<b>466.713.324.124</b>

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

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

**MẪU SỐ B09a - 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*

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Halcom Việt Nam	-	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
Công ty cổ phần cấp nước Thanh Hóa	6.494.330.787	
Văn phòng Luật sư Nam Hà Nội	-	-
BQL các Dự án Đầu tư Xây dựng Phú Yên	-	12.129.392.000
Công ty CP Constrexim số 1 (CONFITECH)	23.691.599.684	-
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	113.472.978.282	47.591.488.485
<b>Cộng</b>	<b>155.927.476.268</b>	<b>129.283.138.870</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.069.261.043	21.423.945.538
Chi phí trích trước các công trình	33.032.283.964	33.360.090.653
Chi phí phải trả khác	14.084.136.752	3.351.546.014
<b>Cộng</b>	<b>52.185.681.759</b>	<b>58.135.582.205</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>123.475.479.839</b>	<b>100.438.816.659</b>
Kinh phí công đoàn	1.508.332.756	1.501.894.565
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	5.798.474.185	8.607.467.396
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	625.180.087	418.048.207
Các khoản phải trả, phải nộp khác	115.543.492.811	89.911.406.491
<i>Phải trả tiền tạm ứng cho các đội thi công</i>	<i>3.544.097.378</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 Bộ khoa học công nghệ</i>	<i>1.188.000.000</i>	<i>1.188.000.000</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 đi dòi NMN Deep C Hải Phòng</i>	<i>21.296.296.296</i>	-
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>70.826.419.250</i>	<i>65.059.143.204</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>54.426.652.869</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	24.421.068.886	25.360.103.909
<b>Cộng</b>	<b>177.902.132.708</b>	<b>155.804.504.551</b>

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 B09a - DN/HN**

- i. Khoản phải trả Công ty TNHH Tiến Đại Phát theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03092014/Viwaseen-TDP 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 Khương Đình, 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 tháng 09/2014. Khi dự án hoàn thành, Tổng công ty sẽ nhận được 2.800 m2 sân nhà ở tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m2 sân văn phòng thương phẩm của dự án. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án.

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.601.290.973	19.427.320.334	35.596.876.209	38.496.651.341	4.284.956.536	17.211.210.765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	660.074.769	5.075.366.492	9.878.766.979	10.345.232.403	660.009.245	4.608.835.544
Thuế thu nhập cá nhân	339.556	1.594.952.462	1.502.064.703	1.926.966.963	7.061.044	1.176.771.689
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	9.773.408	3.909.594.062	13.739.251.017	16.761.098.089	-	877.973.582
Các khoản khác	178.488	3.471.166.202	2.515.432.058	2.332.461.394	2.000.000	3.655.958.379
<b>Cộng</b>	<b>4.271.657.194</b>	<b>33.478.399.552</b>	<b>63.232.390.966</b>	<b>69.862.410.190</b>	<b>4.954.026.825</b>	<b>27.530.749.959</b>

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

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

*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 B09a - DN/HN**

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN, DÀI HẠN**

	31/12/2025		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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>202.530.229.271</b>	<b>202.530.229.271</b>	<b>273.019.296.069</b>	<b>332.598.072.344</b>	<b>262.109.005.546</b>	<b>262.109.005.546</b>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	19.532.804.034	19.532.804.034	67.322.834.343	67.801.217.933	20.011.187.624	20.011.187.624
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam-CN Hà Thành	62.161.409.580	62.161.409.580	68.833.963.547	123.051.965.071	116.379.411.104	116.379.411.104
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Sở giao dịch 2	4.308.672.937	4.308.672.937	28.281.084.835	23.972.411.898	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP HCM	6.444.132.611	6.444.132.611	41.672.148.329	45.757.439.588	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	15.599.487.985	15.599.487.985	55.029.764.188	54.748.458.362	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	13.408.744.119	13.408.744.119	3.264.885.177	3.440.000.000	13.583.858.942	13.583.858.942
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.043.814.485</b>	<b>3.043.814.485</b>	<b>3.043.814.485</b>
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam-CN Hà Thành	-	-	-	3.043.814.485	3.043.814.485	3.043.814.485
<b>Cộng vay ngắn hạn</b>	<b>202.530.229.271</b>	<b>202.530.229.271</b>	<b>273.019.296.069</b>	<b>335.641.886.829</b>	<b>265.152.820.031</b>	<b>265.152.820.031</b>

i. Công ty Viwaseen.12 có hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa với hạn mức 35 tỷ. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là tài sản có định thuộc sở hữu của Công ty bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng giá trị đảm bảo là hơn 21 tỷ đồng và các tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba với tổng giá trị đảm bảo là 15.642.319.200 đồng. Số dư nợ vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa tại ngày 31/12/2025 là 27.459.038.207 đồng, đây là số liệu trên Báo cáo tài chính của Công ty CP Viwaseen.12 tại thời điểm 31/12/2022.

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

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

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 B09a - DN/HN**

31/12/2025		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
76.151.077.434	76.151.077.434	-	20.063.814.485	96.214.891.919	96.214.891.919
-	-	-	3.043.814.485	3.043.814.485	3.043.814.485
76.151.077.434	76.151.077.434	-	17.020.000.000	93.171.077.434	93.171.077.434
<b>76.151.077.434</b>	<b>76.151.077.434</b>	<b>-</b>	<b>20.063.814.485</b>	<b>96.214.891.919</b>	<b>96.214.891.919</b>

**Vay dài hạn**

Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam-CN Hà Thành

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh

Kiên Giang

**Cộng vay dài hạn**

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	112.034.637.118	106.713.840.305
Doanh thu cung cấp dịch vụ	111.556.449.795	117.984.222.758
Doanh thu hợp đồng xây dựng	745.214.073.948	650.054.870.358
Doanh thu tư vấn thiết kế, sản xuất công nghiệp và kinh doanh khác	6.589.722.020	6.836.123.198
<b>Cộng</b>	<b>975.394.882.881</b>	<b>881.589.056.619</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	79.507.525.411	63.958.778.520
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	52.338.014.513	66.637.568.560
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	711.019.965.615	626.262.719.479
Giá vốn hoạt động kinh doanh khác	1.455.029.245	3.623.683.001
<b>Cộng</b>	<b>844.320.534.784</b>	<b>760.482.749.560</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>704.022.270</b>	<b>1.881.224.068</b>
Chi phí nhân viên	136.906.109	93.638.870
Chi phí khác	567.116.161	1.787.585.198
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>73.522.683.551</b>	<b>73.333.774.019</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	852.322.743	1.412.054.705
Chi phí nhân công	33.353.253.174	40.465.653.485
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	2.854.040.576	3.013.303.113
Thuế, phí và lệ phí	1.231.662.885	1.550.987.229
Chi phí dự phòng	5.348.911.915	6.348.639.049
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.903.360.927	2.722.655.539
Chi phí khác	32.853.817.281	17.820.480.899
Hoàn nhập dự phòng	(5.874.685.950)	
<b>Cộng</b>	<b>74.226.705.821</b>	<b>75.214.998.087</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.409.904.500	2.791.619.131
Cổ tức, lợi nhuận được chia	260.464.500	260.509.500
Chênh lệch tỷ giá	508.021.559	487.918.981
Doanh thu hoạt động tài chính khác	28.080.462	20.097.446
<b>Cộng</b>	<b>4.206.471.021</b>	<b>3.560.145.058</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	19.500.745.897	29.306.324.673
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.543.902	1.179.055.175
Chi phí tài chính khác	3.527.909.600	26.145.524
<b>Cộng</b>	<b>23.031.199.399</b>	<b>30.511.525.372</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng





Vũ Minh Thùy

Đoàn Vũ Tiến

Lê Văn Thắng

