Cơ quan: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP
Thời gian ký: 29.10.2026 11:31:31 +07:00

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III NĂM 2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**608.292.946.934**	**685.262.818.720**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**24.531.376.053**	**31.574.125.018**
1. Tiền	111		24.531.376.053	31.574.125.018
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**307.578.005.393**	**362.196.660.943**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	167.363.095.836	181.254.605.243
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	75.177.818.436	83.969.107.026
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	115.210.865.074	123.206.533.489
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(50.624.409.683)	(32.684.220.545)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		450.635.730	450.635.730
III. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**272.243.797.301**	**286.905.008.420**
1. Hàng tồn kho	141		272.855.254.652	287.516.465.771
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(611.457.351)	(611.457.351)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**3.939.768.187**	**4.587.024.339**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	17.289.128	39.622.253
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.224.257.162	3.849.180.189
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	698.221.897	698.221.897
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**427.129.963.969**	**412.539.816.320**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8.606.152.828**	**100.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	8.606.152.828	100.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**138.162.224.208**	**128.330.217.009**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	138.162.224.208	128.330.217.009
- Nguyên giá	*222*		*220.670.286.757*	*227.975.348.725*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(82.508.062.549)*	*(99.645.131.716)*
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*56.500.000*	*56.500.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(56.500.000)*	*(56.500.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**12**	**10.177.261.453**	**10.373.958.862**
- Nguyên giá	*241*		*12.144.235.543*	*12.144.235.543*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(1.966.974.090)*	*(1.770.276.681)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**45.902.305.223**	**43.782.824.283**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13	45.902.305.223	43.782.824.283
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**213.006.289.223**	**218.387.859.453**
1. Đầu tư vào công ty con	261	15	153.405.553.992	153.405.553.992
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	16	111.944.131.912	111.944.131.912
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	200.435.181	200.435.181
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264	15,16	(52.543.831.862)	(47.162.261.632)
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**11.275.731.034**	**11.564.956.713**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	11.275.731.034	11.564.956.713
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.035.422.910.903**	**1.097.802.635.040**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**416.290.308.259**	**480.778.442.596**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**374.085.156.549**	**456.004.346.121**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	222.507.244.978	223.339.382.888
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	33.523.863.667	52.777.608.513
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	5.940.649.634	6.015.397.269
4. Phải trả người lao động	315		10.489.032.934	10.594.161.511
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	24.757.568.218	20.685.402.717
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	32.459.597.064	53.010.629.609
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	44.407.200.054	89.581.763.614
II. Nợ dài hạn	**330**		**42.205.151.710**	**24.774.096.475**
1. Phải trả dài hạn khác	338	21	24.774.096.475	24.774.096.475
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	17.431.055.235	
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**619.132.602.644**	**617.024.192.444**
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. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		3.007.500.631	3.007.500.631
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.410.337.065	1.410.337.065
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		34.528.764.948	32.420.354.748
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*32.420.354.748*	*31.503.868.033*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*420b*		*2.108.410.200*	*916.486.715*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.035.422.910.903**	**1.097.802.635.040**

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Hoàng Minh Thu	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**25**	**28.281.973.738**	**62.794.977.282**	**106.784.791.291**	**194.197.320.121**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**28.281.973.738**	**62.794.977.282**	**106.784.791.291**	**194.197.320.121**
4.	Giá vốn hàng bán	11	26	15.793.752.011	56.608.711.324	74.579.809.484	169.892.635.594
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**12.488.221.727**	**6.186.265.958**	**32.204.981.807**	**24.304.684.527**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	4.210.699	116.442.570	5.141.603.367	10.114.452.674
7.	Chi phí tài chính	23	28	1.087.827.568	1.526.146.892	8.851.623.158	6.477.397.070
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.080.879.730	*1.526.146.892*	*3.437.312.786*	*6.477.397.070*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	12.024.044.031	5.013.335.097	34.539.420.572	26.385.033.470
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(619.439.173)**	**(236.773.461)**	**(6.044.458.556)**	**1.556.706.661**
11	Thu nhập khác	31		2.064.101.938	800.000.000	23.360.398.234	800.002.142
12	Chi phí khác	32	30	130.733.000	23.970.887	15.207.529.478	214.078.328
13	**Lợi nhuận khác**	**40**		**1.933.368.938**	**776.029.113**	**8.152.868.756**	**585.923.814**
14	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**1.313.929.765**	**539.255.652**	**2.108.410.200**	**2.142.630.475**
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-		-	311.952.285
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**1.313.929.765**	**539.255.652**	**2.108.410.200**	**1.830.678.190**

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Hoàng Minh Thu	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2026

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III năm 2026	Lũy kế từ đầu năm đến quý cuối III năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**2.108.410.200**	**2.142.630.475**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	6.781.175.810	6.226.122.995
- Các khoản dự phòng	03	23.321.759.368	12.263.090.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	55.004.610	(157.211.890)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(4.205.170.870)	(9.774.782.184)
- Chi phí đi vay	06	3.437.312.786	6.477.397.070
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**31.498.491.904**	**17.177.246.466**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	27.175.880.655	11.142.519.141
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	14.661.211.119	295.170.911
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(29.144.246.388)	34.939.845.123
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	311.558.804	934.638.341
- Chi phí đi vay đã trả	14	(3.539.363.539)	(6.646.988.586)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(424.349.551)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**40.963.532.555**	**57.418.081.845**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(26.067.628.203)	(2.106.356.358)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.638.880.000	
3 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.165.626.602	8.055.692.184
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(20.263.121.601)**	**5.949.335.826**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	52.349.692.800	117.558.578.781
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(80.093.201.125)	(171.237.477.364)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(27.743.508.325)**	**(53.678.898.583)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(7.043.097.371)**	**9.688.519.088**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**31.574.125.018**	**8.948.450.394**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	**348.406**	18.357.293
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**24.531.376.053**	**18.655.326.775**

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Hoàng Minh Thu	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP "Tổng công ty" được thành lập và hoạt động 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 và thay đổi lần thứ 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.

Cổ phiếu của Tổng công ty đã được đăng ký giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán VIW.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Tổng công ty tại ngày 30/9/2026 là: 117 người (tại ngày 31/12/2025 là 148 người).

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;
- Xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kĩ thuật dân dụng khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- 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;
- Sản xuất máy bơm nước; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- 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;
- 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 hoạt động của Tổng công ty

Thông tin chi tiết về các đơn vị trực thuộc của Tổng công ty như sau:

STT	Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 10 Phổ Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh
2	Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Đà Nẵng	Số 54 Nguyễn Khánh Toàn, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng
3	Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hải Phòng	Khu dân cư Vọng Hải, phường Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng
4	Chi nhánh xây dựng số 1	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội
5	Chi nhánh xây dựng số 2	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội
6	Chi nhánh Tư vấn xây dựng và Kỹ thuật Môi trường	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội
7	Chi nhánh Xây dựng cơ điện và công trình	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội
8	Chi nhánh Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP	Borey Peng Houth Platinum, No. 82 E0, P12 Street, Boeung Chhouk, Sangkat Nirouht, Khan Chamkamon, Phnom Penh, Cambodia

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng công ty như sau:

STT	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Tên viết tắt
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng cho thuê văn phòng	Waseco
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1 (*)	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước *(đã tạm dừng hoạt động)*	Viwaseen.1
3	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.2
4	Công ty Cổ phần Viwaseen3	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.3
5	Công ty Cổ phần Viwaseen6	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.6
6	Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.11
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12	Khánh Hòa	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.12
8	Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước -	Đồng Nai	Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp	Viwaseen.14
9	Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen	Hà Nội	Du lịch, kinh doanh thương mại	Viwaseen.TMC
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hướng	Gia Lai	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải	Viwaseen Phương Hướng
11	Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 (*)	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.4
12	Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 (Viwaseen.15)	Cần Thơ	Xây dựng, cấp thoát nước *(đã tạm dừng hoạt động)*	Viwaseen.15

(*) Các công ty này đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và hủy tư cách công ty đại chúng từ ngày 16/06/2022.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng công ty như sau:

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Tên viết tắt
1	Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	Đồng Nai	Sản xuất KD ống gang cầu	Wahsin
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.7
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	Hà Nội	Kinh doanh thương mại	TSC
4	Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ	Phú Thọ	Kinh doanh xăng dầu	Pvoil Phú Thọ
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu	Khánh Hòa	Đầu tư xây dựng nhà máy nước	Suối Dầu
6	Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	Petrowaco
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Trường An - Viwaseen

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

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

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 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, 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.

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

Từ ngày 01/01/2026, Tổng công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2026. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng quý III năm 2026 được lập trên cơ sở áp dụng Thông tư 99. Việc chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và xác định số liệu đầu kỳ được thực hiện theo các điều khoản chuyển tiếp và hướng dẫn tại Thông tư 99; các ảnh hưởng trọng yếu, nếu có, được trình bày trong thuyết minh Báo cáo tài chính. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn liên quan kể từ thời điểm áp dụng.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng công ty sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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 này là Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng công ty và các Chi nhánh trực thuộc sau khi đã loại trừ các giao dịch và số dư nội bộ.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các 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 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 năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh 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 tại ngày kết thúc niên kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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 năm, 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 và số dư 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. Tổng 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 Tổng công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, 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. Tổng 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 Tổng 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, Tổng 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 khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng ... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Tổng công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Đầu tư vào công ty con

Phản ánh các khoản đầu tư mà Tổng công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Tổng công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Tổng công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Tổng công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Tổng công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Tổng công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Tổng công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Tổng công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Tổng công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên nhận đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành. Phần sở hữu của Tổng công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được xác định căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của bên nhận đầu tư tại ngày trích lập dự phòng.

4.7. 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.

4.8. 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 nhu cầu quản lý của Tổng công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ, 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;
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- 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; 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 mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.4.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.9. 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 chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.10. 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 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 30
Thiết bị quản lý	03 - 08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.11. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Tổng công ty là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

4.12. 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.

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 bằng tiền hoặc tương đương tiền mà Tổng công ty bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành và đưa vào khai thác.

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 của Tổng công ty là giá trị xây dựng và tiền sử dụng đất phân bổ cho phần diện tích 749,9 m2 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 Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội (gọi tắt là "Dự án Trung Văn") hiện đang cho Công ty cổ phần giáo dục An thuê trong vòng 5 năm.

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 hoặc mô tả theo thực tế. Thời gian tính khấu hao áp dụng đối với Khu nhà trẻ tại Dự án Trung Văn là 39 năm, tính từ thời điểm đưa vào khai thác đến ngày kết thúc vòng đời của Dự án.

4.13. 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.

4.14. Chi phí trả trước

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

- Tiền sử dụng đất phân bổ là giá trị tiền thuê đất trả tiền một lần tại Dự án Trung Văn phân bổ cho phần diện tích giữ lại làm văn phòng làm việc của Tổng Công ty từ thời điểm tạm tăng tài sản đến hết vòng đời của Dự án (trong vòng 39 năm kể từ ngày 01/04/2019 đến ngày 18/05/2058).
- Giá trị 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 từ thời điểm tạm tăng tài sản đến hết vòng đời dự án (trong vòng 37 năm kể từ ngày 01/04/2021 đến ngày 23/06/2058).
- Chi phí công cụ, dụng cụ, xuất dùng, đồ dùng cho thuê được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 3 năm.

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.

4.15. 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;
- 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; 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 mục tiền tệ 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. 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 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.

4.17. 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.

4.18. Nguồn vốn

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế các cổ đông của Tổng công ty đã đầu tư. Việc tăng giảm vốn góp của chủ sở hữu và các nguồn quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

4.19. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Tổng công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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 kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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, Tổng 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 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.

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.

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế chi phí phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm.

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 thuần.

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

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.261.183.265	1.590.570.214
Tiền gửi ngân hàng (*)	23.270.192.788	29.983.554.804
Cộng	**24.531.376.053**	**31.574.125.018**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**18.420.572.678**	**18.414.186.428**
Viwaseen.1	1.887.957.732	1.887.957.732
Viwaseen.2	313.994.423	313.994.423
Viwaseen.3	6.386.250	
Viwaseen.4	14.100.994.297	14.100.994.297
Viwaseen.6	951.242.718	951.242.718
Viwaseen.TMC	875.596.738	875.596.738
Waseco	-	-
Viwaseen.7	172.164.000	172.164.000
Washin	56.169.520	56.169.520
Suối Dầu	22.230.000	22.230.000
Công ty Cổ phần dịch vụ kỹ thuật TSC	33.837.000	33.837.000
Phải thu khách hàng khác	**148.942.523.158**	**162.840.418.815**
Tập đoàn phát triển nhà và đô thị Việt Nam - HUD	25.719.925.376	25.719.925.376
Công ty Đầu tư sân bay quốc tế Techo Cambodia	18.543.870.020	18.528.953.094
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng - Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên		15.942.486.450
Công ty Cổ phần HALCOM Việt Nam	18.588.011.136	21.256.401.912
Ban Quản lý dự án nước sạch Sông Đà - Chi nhánh Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nước sạch Sông Đà	7.757.429.719	8.257.429.719
Các khách hàng khác	78.333.286.907	73.135.222.264
Cộng	**167.363.095.836**	**181.254.605.243**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan	**43.563.712.791**	**43.563.712.791**
Viwaseen.1	12.192.503.171	12.192.503.171
Viwaseen.4	10.628.982.335	10.628.982.335
Viwaseen.6	16.924.363.029	16.924.363.029
Viwaseen.11	414.590	414.590
Trường An - Viwaseen	3.103.511.845	3.103.511.845
Viwaseen.TMC	549.385.834	549.385.834
Công ty Cổ phần Dịch vụ kỹ thuật	164.550.010	164.550.010
Waseco	1.977	1.977
Trả trước cho người bán khác	**31.614.105.645**	**46.405.394.235**
Công ty Cổ phần Xây dựng An Khánh	3.954.309.000	3.954.309.000
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị HTP		1.431.192.240
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng hạ tầng và Thương mại Phương Đông		11.811.459.829
Các đối tượng khác	27.659.796.645	29.208.433.166
Cộng	**75.177.818.436**	**89.969.107.026**

8. NỢ QUÁ HẠN VÀ NỢ KHÓ ĐÒI

	Thời gian phát sinh	30/9/2026			01/01/2026		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng		**181.254.605.243**	**142.590.021.318**	**(38.664.583.925)**	**181.254.605.243**	**151.879.311.239**	**(29.375.294.004)**
Công ty Cổ phần VIWASEEN 4	Trên 3 năm	14.100.994.297	77.826.000	(14.023.168.297)	14.100.994.297	384.258.000	(13.716.736.297)
Ban QLDA các dự án hạ tầng du lịch Hải Phòng	Trên 3 năm	1.847.863.000	-	(1.847.863.000)	1.847.863.000	-	(1.847.863.000)
BQLDA CN&VS các tỉnh miền	Trên 3 năm	933.925.549	-	(933.925.549)	933.925.549	-	(933.925.549)
Tổng công ty VINACONEX	Trên 3 năm	657.081.904	-	(657.081.904)	657.081.904	-	(657.081.904)
Ban QLDA cấp nước sạch và VSNT tỉnh Thái Bình	Trên 3 năm	2.068.005.783	607.095.401	(1.460.910.382)	2.068.005.783	607.095.401	(1.460.910.382)
Các đối tượng khác	1-2 năm	61.110.582.802	61.110.582.802	-	61.110.582.802	61.110.582.802	-
Các đối tượng khác	2-3 năm	8.973.655.092	8.973.655.092	-	8.973.655.092	8.973.655.092	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	91.562.496.816	71.820.862.023	(19.741.634.793)	91.562.496.816	80.803.719.944	(10.758.776.872)
Trả trước cho người bán		**90.071.504.025**	**82.623.454.028**	**(7.448.049.997)**	**90.071.504.025**	**88.847.789.152**	**(1.223.714.873)**
Công ty Bảo Phương	Trên 3 năm	965.521.062	-	(965.521.062)	965.521.062	-	(965.521.062)
Các đối tượng khác	1-2 năm	29.151.578.656	29.151.578.656	-	29.151.578.656	29.151.578.656	-
Các đối tượng khác	2-3 năm	1.818.247.286	1.818.247.286	-	1.818.247.286	1.818.247.286	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	58.136.157.021	51.653.628.086	(6.482.528.935)	58.136.157.021	57.877.963.210	(258.193.811)
Tạm ứng		**51.567.739.530**	**49.259.515.366**	**(2.308.224.164)**	**51.922.623.004**	**51.443.840.290**	**(478.782.714)**
Trần Nam Long	Trên 3 năm	290.823.600	-	(290.823.600)	290.823.600	-	(290.823.600)
Các đối tượng khác	1-2 năm	21.697.233.973	21.697.233.973	-	21.697.233.973	21.697.233.973	-
Các đối tượng khác	2-3 năm	13.842.849.949	13.842.849.949	-	13.842.849.949	13.842.849.949	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	15.736.832.008	13.719.431.444	(2.017.400.564)	16.091.715.482	15.903.756.368	(187.959.114)
Phải thu ngắn hạn khác		**56.521.206.123**	**54.317.654.526**	**(2.203.551.597)**	**56.521.206.123**	**54.914.777.169**	**(1.606.428.954)**
Trần Nam Long	Trên 3 năm	1.357.460.913	-	(1.357.460.913)	1.357.460.913	-	(1.357.460.913)
Các đối tượng khác	1-2 năm	8.311.869.408	8.311.869.408	-	8.311.869.408	8.311.869.408	-
Các đối tượng khác	2-3 năm	9.197.922.195	9.197.922.195	-	9.197.922.195	9.197.922.195	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	37.653.953.607	36.807.862.923	(846.090.684)	37.653.953.607	37.404.985.566	(248.968.041)
Cộng		**370.415.054.921**	**328.790.645.238**	**(50.624.409.683)**	**379.769.938.395**	**347.035.717.850**	**(32.684.220.545)**

9. PHẢI THU KHÁC

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**115.210.865.074**	**(4.511.775.761)**	**123.206.533.489**	**(2.085.211.668)**
- Tạm ứng	49.900.975.172	(2.308.224.164)	51.922.623.004	(478.782.714)
- Bảo hiểm xã hội	143.436.962	-	290.580.059	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	9.158.950.053	-	8.182.091.364	-
- Phải thu tiền mua cổ phần	22.950.000	-	22.950.000	-
- Phải thu BQLDA 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 tiền lãi cho vay	23.649.294.234	-	23.649.294.234	-
- Thuế GTGT đầu vào	10.309.470	-	12.709.470	-
- Phải thu công nợ trước cổ phần hóa	3.222.296.749	-	3.222.296.749	-
- Phí bảo trì tòa nhà	6.586.798.611	-	6.046.912.008	-
- Phải thu tiền thuế TNCN	431.416.040	-	431.416.040	-
- Phải thu tiền thuê đất	6.829.732.443	-	6.219.394.403	-
- Ký cược, ký quỹ		-	8.506.152.828	-
- Phải thu khác	13.328.648.340	(2.203.551.597)	12.774.056.330	(1.606.428.954)
Dài hạn	**8.606.152.828**	**-**	**100.000.000**	**-**
- Ký cược, ký quỹ	8.606.152.828	-	100.000.000	-
Cộng	**123.817.017.902**	**(4.511.775.761)**	**123.306.533.489**	**(2.085.211.668)**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu (i)	8.231.927.504	-	8.312.799.036	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	264.435.081.877	(611.457.351)	279.015.421.464	(611.457.351)
Hàng hoá	42.228.676	-	42.228.676	-
Hàng gửi bán	146.016.595	-	146.016.595	-
Cộng	**272.855.254.652**	**(611.457.351)**	**287.516.465.771**	**(611.457.351)**

(i) Giá trị vật tư tồn kho tại thời điểm 30/09/2026 của Tổng công ty là các vật tư, hàng hóa như ống gang, ống thép, cút, bích, tê... Các vật tư này không sử dụng trong nhiều năm.

(ii) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tổng Công ty như sau:

Công trình	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Gói thầu Sông Đà Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công Dự án cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông giai đoạn 2	13.685.929.190	13.685.929.190
Công trình Sông đà EPC-02: Thiết kế BVTC, mua sắm vật tư và thi công tuyến ống từ khu xử lý đến trạm điều tiết Tây Mỗ	12.195.589.796	12.195.589.796
Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia	92.052.157.177	92.031.907.177
Công trình Hệ thống nước thải Quy Nhơn	22.027.623.281	22.027.623.281
Công trình cấp nước Bến Tre	5.927.214.371	5.788.609.490
Công trình Thanh Vân-Tân ước	8.589.510.613	10.323.559.063
Các công trình khác	109.957.057.449	122.962.203.467
Cộng	**264.435.081.877**	**279.015.421.464**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**17.289.128**	**39.622.253**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng		22.500.000
Các khoản khác	17.289.128	17.122.253
Dài hạn	**11.275.731.034**	**11.564.956.713**
Tiền sử dụng đất phân bổ	11.123.744.408	11.388.138.440
Chi phí sửa chữa, cải tạo	62.363.006	146.944.172
Các khoản khác	89.623.620	29.874.101
Cộng	**11.293.020.162**	**11.604.578.966**

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026	Tăng	Giảm	30/9/2026
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ	**12.144.235.543**	**-**	**-**	**12.144.235.543**
Quyền sử dụng đất	2.178.233.491	-	-	2.178.233.491
Nhà cửa và vật kiến trúc	9.966.002.052	-	-	9.966.002.052
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**1.770.276.681**	**196.697.409**	**-**	**1.966.974.090**
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa và vật kiến trúc	1.770.276.681	196.697.409	-	1.966.974.090
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**10.373.958.862**	**-**	**196.697.409**	**10.177.261.453**
Quyền sử dụng đất	2.178.233.491	-	-	2.178.233.491
Nhà cửa và vật kiến trúc	8.195.725.371	-	196.697.409	7.999.027.962

Bất động sản đầu tư của Tổng công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay chi tiết theo thuyết minh số 22.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
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 (ii)	25.771.397.484	24.059.249.052
Dự án Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Hải Phòng (iii)	2.789.553.584	2.789.553.584
Dự án xây dựng văn phòng cho thuê tại 52 Quốc Tử Giám (iv)	10.228.893.868	8.784.539.294
Dự án Khu chung cư và Văn phòng Trung Văn Từ Liêm (v)	3.334.345.986	3.218.245.846
Dự án di dời Trạm xử lý nước sạch cho KCN Deep CI, II		919.999.058
Dự án lắp đặt tuyến ống nước thô cho KCN Deep C Hải Phòng		233.123.148
Các dự án khác	54.012.600	54.012.600
Cộng	**45.902.305.223**	**43.782.824.283**

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.

ii. 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 m2 sàn nhà thương phẩm tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m2 sàn văn phòng thương phẩm. Đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý.

iii. Dự án thực hiện theo Công văn số 7269/UBND-GT ngày 09/12/2010 của UBND thành phố Hải Phòng về việc triển khai phương án cấp nước cho Khu kinh tế Đình Vũ, Cát Hải của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam và Quyết định số 59/QĐ-HĐTV của Hội đồng thành viên Tổng công ty ngày 16/03/2011 về việc phê duyệt chủ trương xây dựng hệ thống cấp nước sạch và sinh hoạt cho Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.

iv. 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 m2, 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.

v. 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.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	**95.429.899.136**	**2.348.842.921**	**113.642.500.535**	**16.554.106.133**	**227.975.348.725**
Tăng trong kỳ	**22.653.431.368**	**14.072.385.140**	**4.018.795.121**	**-**	**40.744.611.629**
Mua trong năm	-	465.735.000			465.735.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	22.653.431.368	13.606.650.140	4.018.795.121		40.278.876.629
Tăng khác					-
Giảm trong kỳ	**(28.680.191.460)**	**(186.479.000)**	**(10.720.966.915)**	**(8.462.036.222)**	**(48.049.673.597)**
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Thanh lý, nhượng bán	(13.970.741.546)		(10.720.966.915)	(8.462.036.222)	(33.153.744.683)
Giảm khác	(14.709.449.914)	(186.479.000)			(14.895.928.914)
Tại ngày 30/09/2026	**89.403.139.044**	**16.234.749.061**	**106.940.328.741**	**8.092.069.911**	**220.670.286.757**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**27.988.494.207**	**2.141.622.416**	**60.476.599.358**	**9.038.415.735**	**99.645.131.716**
Khấu hao tăng trong năm	2.432.263.421	20.250.000	2.663.220.098	1.468.744.882	6.584.478.401
Giảm khác	(15.116.502.064)	(186.479.000)	(5.964.757.168)	(2.453.809.336)	(23.721.547.568)
Tại ngày 30/09/2026	**15.304.255.564**	**1.975.393.416**	**57.175.062.288**	**8.053.351.281**	**82.508.062.549**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	**67.441.404.929**	**207.220.505**	**53.165.901.177**	**7.515.690.398**	**128.330.217.009**
Tại ngày 30/09/2026	**74.098.883.480**	**14.259.355.645**	**49.765.266.453**	**38.718.630**	**138.162.224.208**

Một số tài sản cố định của Tổng công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay chi tiết theo Thuyết minh số 22.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	30/9/2026		01/01/2026	
			Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	%	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco	60,00%	60,00%	62.568.000.000	-	62.568.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1	52,00%	52,00%	6.094.613.838	(6.094.613.838)	6.094.613.838	(5.278.028.000)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2	52,00%	52,00%	7.268.267.010	(5.726.207.313)	7.268.267.010	(5.726.207.313)
Công ty Cổ phần Viwaseen3	54,50%	54,50%	18.681.495.122	-	18.681.495.122	-
Công ty Cổ phần Viwaseen6	58,00%	58,00%	10.604.741.765	(3.165.108.179)	10.604.741.765	(1.587.058.424)
Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11	51,00%	51,00%	5.726.214.255	-	5.726.214.255	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12	50,31%	50,31%	9.767.227.435	(7.064.162.262)	9.767.227.435	(4.077.227.625)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước - Viwaseen.14	62,76%	62,76%	6.859.105.517	-	6.859.105.517	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen	55,47%	55,47%	6.698.910.000	(4.597.137.504)	6.698.910.000	(4.597.137.504)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hướng	51,00%	51,00%	5.100.000.000	(956.442.421)	5.100.000.000	(956.442.421)
Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4	51,00%	51,00%	8.226.979.050	(8.226.979.050)	8.226.979.050	(8.226.979.050)
Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 - Viwaseen.15	58,00%	58,00%	5.810.000.000	(5.810.000.000)	5.810.000.000	(5.810.000.000)
Cộng			**153.405.553.992**	**(41.640.650.567)**	**153.405.553.992**	**(36.259.080.337)**

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, một số công ty con đang gặp khó khăn về tài chính, một số công ty con chưa cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính cho thời điểm kết thúc ngày 30/09/2026. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ rủi ro tài chính liên quan đến vốn đầu tư vào các công ty con nói trên một cách thận trọng cũng như đánh giá số dư khoản trích lập dự phòng đầu tư tại ngày 30/09/2026 là 41.640.650.567 đồng là phù hợp.

Kế hoạch tái cơ cấu các khoản đầu tư tài chính dài hạn (trình bày tại Thuyết minh số 16).

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT VÀ ĐẦU TƯ VÀ ĐƠN VỊ KHÁC

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	30/9/2026		01/01/2026	
			Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	%	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**111.944.131.912**	**(10.903.181.295)**	**111.944.131.912**	**(10.903.181.295)**
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	33,34%	33,34%	13.382.167.049	(4.170.044.665)	13.382.167.049	(4.170.044.665)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen (Viwaseen.7)	26,00%	26,00%	1.300.000.000	(260.320.508)	1.300.000.000	(260.320.508)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	20,00%	20,00%	1.995.140.469	(626.539.131)	1.995.140.469	(626.539.131)
Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ	15,00%	(*)	8.449.811.236	-	8.449.811.236	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu	50,00%	50,00%	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco	24,90%	24,90%	42.700.200.000	(5.846.276.991)	42.700.200.000	(5.846.276.991)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	37,09%	37,09%	4.116.813.158	-	4.116.813.158	-
Đầu tư vào đơn vị khác			**200.435.181**	**-**	**200.435.181**	**-**
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinaconex			200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 6			435.181	-	435.181	-
Cộng			**112.144.567.093**	**(10.903.181.295)**	**112.144.567.093**	**(10.903.181.295)**

(*) Tổng công ty có 1/5 thành viên Hội đồng quản trị trong Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ và có ảnh hưởng đáng kể trong Công ty nên khoản đầu tư này đang được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, một số công ty liên kết đang gặp khó khăn về tài chính, một số công ty liên kết chưa cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính vào thời điểm ngày 30/09/2026. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ rủi ro tài chính liên quan đến vốn đầu tư vào các công ty liên kết nói trên một cách thận trọng cũng như đánh giá số dư khoản trích lập dự phòng đầu tư tại ngày 30/09/2026 là 10.903.181.295 là phù hợp.

Hội đồng quản trị Tổng công ty đã xây dựng đề án tái cơ cấu Tổng công ty giai đoạn 2021-2025, trong đó có nội dung tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, chia ra nhóm các công ty tiếp tục nắm giữ vốn (duy trì tỷ lệ sở hữu, nâng cao năng lực để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh tại 03 công ty nòng cốt, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tổng công ty, có tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tương đối tốt, có tiềm năng phát triển), nhóm công ty đầu tư linh hoạt (có tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định nhưng hiệu quả kinh doanh thấp) và nhóm những doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả (một số doanh nghiệp có lỗ lũy kế, một số doanh nghiệp âm vốn chủ sở hữu, một số doanh nghiệp gần như ngừng hoạt động hoặc lâm vào tình trạng phá sản...). Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ tình hình thực tế của Tổng công ty lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai chuyển nhượng vốn tại các công ty nhằm đảm bảo hiệu quả, quyền lợi của các cổ đông và lợi ích của Tổng công ty; đảm bảo công khai, minh bạch, phù hợp với quy định của Tổng công ty và pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Tổng công ty chưa thực hiện được kế hoạch đề ra.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	**45.927.007.264**	**45.927.007.264**	**45.513.072.302**	**45.513.072.302**
Waseco	1.525.674.781	1.525.674.781	1.525.674.781	1.525.674.781
Viwaseen.1	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843
Viwaseen.2	12.142.224.779	12.142.224.779	12.142.224.779	12.142.224.779
Viwaseen.3	823.972.217	823.972.217	410.037.255	410.037.255
Viwaseen.4	3.153.978.511	3.153.978.511	3.153.978.511	3.153.978.511
Viwaseen.6	12.033.652.873	12.033.652.873	12.033.652.873	12.033.652.873
Viwaseen.12	1.624.584.541	1.624.584.541	1.624.584.541	1.624.584.541
Viwaseen.14	118.701.631	118.701.631	118.701.631	118.701.631
Viwaseen.TMC	859.535.808	859.535.808	859.535.808	859.535.808
Trường An - Viwaseen	4.084.180.964	4.084.180.964	4.084.180.964	4.084.180.964
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	863.847.536	863.847.536	863.847.536	863.847.536
Công ty TNHH ống Gang cầu Đài Việt-Washin	1.845.895.780	1.845.895.780	1.845.895.780	1.845.895.780
Phải trả người bán khác	**176.580.237.714**	**176.580.237.714**	**177.826.310.586**	**177.826.310.586**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 18.5	6.659.537.614	6.659.537.614	6.659.537.614	6.659.537.614
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hải Thành	3.227.520.504	3.227.520.504	4.869.142.179	4.869.142.179
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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Năng lượng xanh toàn cầu	4.640.535.811	4.640.535.811	5.450.276.950	5.450.276.950
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Nam Sơn	3.448.924.494	3.448.924.494	3.448.924.494	3.448.924.494
Các nhà cung cấp khác	150.038.134.709	150.038.134.709	148.832.844.767	148.832.844.767
Cộng	**222.507.244.978**	**222.507.244.978**	**223.339.382.888**	**223.339.382.888**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/9/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	**1.649.839.561**	**787.502.367**	**485.426.189**	**1.951.915.739**
-Thuế giá trị gia tăng tại CN Campuchia	*(78.319.981)*			*(78.319.981)*
-Thuế giá trị gia tăng tại Văn phòng và các đơn vị còn lại	*1.728.159.542*	*787.502.367*	*485.426.189*	*2.030.235.720*
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-			-
Thuế xuất, nhập khẩu	-			-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	***(618.194.713)***			***(618.194.713)***
- Thuế TNDN phải nộp dự án chuyển nhượng dự án	*(176.003.039)*	-	-	*(176.003.039)*
- Thuế TNDN từ HĐKD bất động sản	*(443.559.321)*	-	-	*(443.559.321)*
- Thuế TNDN từ HĐKD thông thường	*1.367.647*			*1.367.647*
Thuế thu nhập cá nhân	**69.030.650**	**118.545.085**	**87.006.826**	**100.568.909**
-Thuế TNCN còn phải thu	*(339.556)*			*(339.556)*
-Thuế TNCN còn phải trả	*69.370.206*	*118.545.085*	*87.006.826*	*100.908.465*
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	**707.756.982**	**4.962.052.945**	**5.657.225.301**	***12.584.626***
-Tiền thuê đất	*620.349.857*	*4.962.052.945*	5.572.478.538	*9.924.264*
-Thuế đất phi nông nghiệp	*87.407.125*		84.746.763	*2.660.362*
Thuế khác	**3.508.742.892**	**635.121.372**	**348.311.088**	***3.795.553.176***
Cộng	**5.317.175.372**	**6.503.221.769**	**6.577.969.404**	**5.242.427.737**
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	*698.221.897*			*698.221.897*
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	*6.015.397.269*			*5.940.649.634*

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Quảng Nam	6.372.968.834	6.372.968.834
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (Confitech)	8.547.564.379	23.691.599.684
Các khách hàng khác	18.603.330.454	22.713.039.995
Cộng	**33.523.863.667**	**52.777.608.513**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trích trước giá vốn các công trình	22.707.785.036	18.902.110.762
Trích trước chi phí lãi vay	225.000.000	327.050.753
Các khoản chi phí trích trước khác	1.824.783.182	1.456.241.202
Cộng	**24.757.568.218**	**20.685.402.717**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**32.459.597.064**	**53.010.629.609**
Kinh phí công đoàn	908.577.817	974.733.868
Các khoản bảo hiểm	3.356.144.298	2.987.604.048
Tiền ủng hộ thiên tai, người nghèo	142.953.508	142.953.508
Phải trả công nợ trước cổ phần hóa	3.980.780.125	3.980.780.125
Phải trả công nợ tạm ứng	3.559.334.337	3.550.170.519
Phí bảo trì căn hộ	14.603.925.290	14.603.925.290
Phí quản lý căn hộ	103.974.472	103.974.472
Hỗ trợ di dời nhà máy tại KCN Đình Vũ (i)		21.296.296.296
Phải trả khác	5.803.907.217	5.370.191.483
Dài hạn	**24.774.096.475**	**24.774.096.475**
Công ty TNHH Tiến Đại Phát (ii)	24.168.011.884	24.168.011.884
- Phải trả tiền đặt cọc thực hiện dự án Hạ Đình	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
- Tiền thuê đất dự án Hạ Đình	*4.168.011.884*	*4.168.011.884*
Nhận ký quỹ, ký cược	606.084.591	606.084.591
i. Cộng	**57.233.693.539**	**77.784.726.084**

ii. 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 tháng 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. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, các bên vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án.

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong năm		30/9/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**89.581.763.614**	**89.581.763.614**	**32.921.624.182**	**78.096.187.742**	**44.407.200.054**	**44.407.200.054**
Vay ngắn hạn	***89.581.763.614***	***89.581.763.614***	***32.921.624.182***	***78.096.187.742***	***44.407.200.054***	***44.407.200.054***
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam -	19.532.804.034	19.532.804.034		19.532.804.034	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	62.161.409.580	62.161.409.580	3.921.624.182	44.541.383.708	21.541.650.054	21.541.650.054
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước - Waseco (bên liên quan)	5.500.000.000	5.500.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000
Tổng công ty Vinaconex (bên liên quan)			10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (bên liên quan)			15.000.000.000		15.000.000.000	15.000.000.000
Vay đối tượng khác	2.387.550.000	2.387.550.000	-	22.000.000	2.365.550.000	2.365.550.000
Vay dài hạn	**-**	**-**	**19.428.068.618**	**1.997.013.383**	**17.431.055.235**	**17.431.055.235**
Tổng công ty Vinaconex (bên liên quan)			1.557.418.383	1.557.418.383	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Đông Hải Phòng			17.870.650.235	439.595.000	17.431.055.235	17.431.055.235
Cộng	**89.581.763.614**	**89.581.763.614**	**52.349.692.800**	**80.093.201.125**	**61.838.255.289**	**61.838.255.289**

Thông tin về các hợp đồng vay còn số dư tại ngày 30/09/2026 của Tổng công ty như sau:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức/Số dư (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình					- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ phát sinh từ các Hợp đồng kinh tế do Vietinbank Ba Đình tài trợ.
Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	01/2026/178659/HĐ TD ngày 12/05/2026	50	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp	Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/04/2027, thời hạn cho vay và lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	- Thế chấp 03 xe ô tô BKS 29A-56209, 31F-1071, 30X-1370 thuộc sở hữu của Tổng công ty; - Giấy chứng nhận số DA 919246 (tầng 4, diện tích 652,2m2) thuộc sở hữu của Tổng công ty tại 48 Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ phát sinh từ các Hợp đồng kinh tế do BIDV – chi nhánh Hà Thành tài trợ.
Công ty TNHH MTV VINACONEX Xây Dựng	Hợp đồng vay số 1108/2026/HĐV/CM-VIW ngày 11/08/2026	30	Phục vụ sản xuất kinh doanh, thanh toán các chi phí của Dự án Di dời Trạm xử lý nước sạch cấp cho KCN Deep CI và Deep CII, thanh toán các chi phí của dự án Tòa nhà văn phòng 52 Quốc Tử giám	- Đối với vay vốn lưu động ngắn hạn: Thời hạn vay dưới 12 tháng kể từ ngày giải ngân. - Đối với vay trung, dài hạn: Thời hạn vay trên 12 tháng kể từ Ngày giải Ngân.	Không có tài sản đảm bảo
Công ty CP Đầu tư và XD cấp thoát nước-Waseco	Công văn số 132/CTN-TCKT ký ngày 13/04/2023	1,5	Phục vụ thi công công trình, gói thầu số BT-CW-05- Xây dựng tuyến ống cấp nước sạch Bắc Bình Thạnh	1 tháng kể từ ngày giải ngân	Không có tài sản đảm bảo
	Công văn số 707/CTN-TCKT ký ngày 30/12/2024	4	Phục vụ sản xuất kinh doanh, trả các khoản nợ đến hạn của BIDV	Cam kết trả nợ trước tháng 2/2025	Không có tài sản đảm bảo
Vay dài hạn					
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Đông Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số 2112-LAV-202600316 ngày 26/03/2026	18	ử lý nước sạch cấp cho Khu côi	96 tháng	- Thế chấp tài sản là toàn bộ Dự án Di dời trạm xử lý nước sạch cấp cho Khu công nghiệp Deep CI và Deep CII. - Thế chấp tài sản là máy móc, thiết bị của Dự án di dời trạm xử lý nước sạch cấp cho Khu công nghiệp Deep CI và Deep CII.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND		VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	**580.186.000.000**	**2.393.727.532**	**1.410.337.065**	**31.503.868.033**	**615.493.932.630**
Lãi trong năm	-	-	-	916.486.715	916.486.715
Điều chỉnh khác	-	613.773.099	-	-	613.773.099
Tại ngày 31/12//2025	**580.186.000.000**	**3.007.500.631**	**1.410.337.065**	**32.420.354.748**	**617.024.192.444**
Lãi trong năm	-		-	2.108.410.200	2.108.410.200
Điều chỉnh khác	-		-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**580.186.000.000**	**3.007.500.631**	**1.410.337.065**	**34.528.764.948**	**619.132.602.644**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/06/2025 thống nhất không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	145.046.500.000	25,00%	569.495.000.000	98,16%
Công ty Cổ phần đầu tư BNE	142.000.000.000	24,47%		
Công ty cổ phần Xuân Cầu Holdings	85.798.000.000	14,79%		
Công ty cổ phần An Quý Hưng Holdings	133.442.780.000	23,00%	-	0,00%
Các cổ đông khác	73.898.720.000	12,74%	10.691.000.000	1,84%
Cộng	**580.186.000.000**	**100%**	**580.186.000.000**	**100%**

Cổ phiếu

	30/9/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	58.018.600	58.018.600
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	58.018.600	58.018.600
- Cổ phiếu phổ thông	58.018.600	58.018.600
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	58.018.600	58.018.600
- Cổ phiếu phổ thông	58.018.600	58.018.600
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phần)	10.000	10.000

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/9/2026	01/01/2026
Ngoại tệ các loại		
- USD	81.332,34	88.730,14
- EUR		1.308,35
- JPY		411.169,00

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu cung cấp nước thô, nước sạch	33.818.109.895	25.147.087.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.238.445.766	13.134.002.977
Doanh thu hợp đồng xây dựng	56.728.235.630	155.916.229.739
Cộng	**106.784.791.291**	**194.197.320.121**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn sản xuất nước thô, nước sạch	11.928.764.201	12.225.405.850
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.810.296.510	12.689.714.204
Giá vốn hợp đồng xây dựng	54.840.748.773	144.977.515.540
Cộng	**74.579.809.484**	**169.892.635.594**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi	16.364.989	11.655.184
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.125.238.378	9.763.127.000
Lãi chênh lệch tỷ giá		339.670.490
Cộng	**5.141.603.367**	**10.114.452.674**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.437.312.786	6.464.495.390
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.381.570.230	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	12.890.624	
Chi phí tài chính khác	19.849.518	12.901.680
Cộng	**8.851.623.158**	**6.477.397.070**

29. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Các khoản khác	23.360.398.234	800.002.142
Cộng	**23.360.398.234**	**800.002.142**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ	936.432.497	
Chi phí chậm nộp, phạt	283.853.099	214.078.328
Chi phí khác	13.987.243.882	
Cộng	**15.207.529.478**	**214.078.328**

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	77.292.479	271.988.621
Chi phí nhân viên quản lý	7.439.882.604	8.019.547.399
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.963.642.494	1.497.699.738
Thuế, phí và lệ phí	2.503.080.952	1.276.711.116
Chi phí dự phòng	17.940.189.138	12.660.232.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.140.741.383	1.521.114.380
Chi phí khác bằng tiền	3.474.591.522	1.137.739.520
Cộng	**34.539.420.572**	**26.385.033.470**

32. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc; các công ty con, liên doanh, liên kết như đã trình bày tại Thuyết minh số 01, Tổng công ty có các bên liên quan tại ngày 30/09/2026 như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ đến ngày 10/06/2026, sau đó là Công ty liên kết trực tiếp, có cùng Lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần đầu tư BNE	Công ty liên kết, có cùng Lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings	Công ty có cùng Lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần An Quý Hưng Holdings	Công ty liên kết, có cùng Lãnh đạo chủ chốt
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty TNHH Vinaconex Capital One	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Nước sạch Sapa	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Viwaco	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026
Công ty Xây dựng số 4	Cùng công ty mẹ đến ngày 10/06/2026

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Tổng công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

	Kỳ này
	VND
Mua hàng	**1.599.232.538**
Waseco	
Viwaseen.3	855.933.138
Viwaco	743.299.400
Cổ tức, lợi nhuận được chia	**5.125.197.378**
Waseco	
Viwaseen.11	
Viwaseen.3	
Suối Dầu	4.780.017.378
Viwaseen.14	345.180.000
Tiền vay phát sinh trong năm	**30.557.418.383**
Waseco	4.000.000.000
Vinaconex	11.557.418.383
Vinaconex Xây dựng	15.000.000.000
Bán hàng	**220.340.171**
Viwaseen.3	220.340.171

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho thời điểm kết thúc ngày 30/09/2026.

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Hoàng Minh Thu	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng