Cơ quan: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP
Thời gian ký: 29.07.2026 11:10:21 +07:00

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ II NĂM 2026

Hà Nội, tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.267.923.865.507**	**1.394.314.232.560**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5	**105.884.895.452**	**189.685.821.650**
1. Tiền	111		105.884.895.452	189.685.821.650
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**44.327.521.097**	**2.010.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		44.327.521.097	2.010.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**590.484.433.357**	**640.444.619.090**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	352.137.993.847	349.162.147.882
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	86.953.766.697	126.164.232.125
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		3.216.523.156	6.602.668.849
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	200.756.362.087	200.522.299.923
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(54.236.479.292)	(43.662.996.551)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		1.656.266.862	1.656.266.862
IV. Hàng tồn kho	**140**	9	**512.475.303.077**	**537.207.397.712**
1. Hàng tồn kho	141		513.447.827.486	538.179.922.121
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(972.524.409)	(972.524.409)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**14.751.712.524**	**24.966.394.108**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	1.644.865.949	11.090.721.331
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.066.586.841	9.017.741.000
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	19	5.040.259.734	4.857.931.777
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**571.924.256.322**	**565.379.090.242**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**105.450.000**	**105.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	105.450.000	105.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**292.738.503.696**	**297.848.498.557**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	266.252.666.536	271.088.811.155
- Nguyên giá	*222*		*560.611.101.662*	*577.696.219.350*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(294.358.435.126)*	*(306.607.408.195)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	26.485.837.160	26.759.687.402
- Nguyên giá	*228*		*32.592.391.815*	*32.592.391.815*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(6.106.554.655)*	*(5.832.704.413)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**13**	**114.739.525.681**	**118.206.640.265**
- Nguyên giá	*241*		*217.881.122.048*	*217.881.122.048*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(103.141.596.367)*	*(99.674.481.783)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**67.839.906.578**	**63.598.656.706**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	67.839.906.578	63.598.656.706
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**76.888.950.755**	**72.511.039.242**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	15	74.317.386.448	69.939.474.935
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	15.130.617.383	15.130.617.383
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	16	(12.559.053.076)	(12.559.053.076)
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**19.611.919.612**	**13.109.255.472**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	19.236.247.279	12.733.583.139
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		375.672.333	375.672.333
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.839.848.121.829**	**1.959.693.322.802**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(Tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.072.235.150.450**	**1.229.404.240.090**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**895.722.474.414**	**1.076.514.028.811**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	450.345.548.242	482.103.211.614
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	96.983.641.013	155.614.619.520
3. Phải trả cổ tức lợi nhuận	313		655.563.479	986.126.029
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	25.796.349.162	27.422.812.103
5. Phải trả người lao động	315		14.134.484.543	16.902.057.901
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	55.701.780.844	51.943.277.301
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	97.193.925.386	117.755.895.685
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	134.767.361.977	202.530.229.271
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	23	19.715.798.577	19.516.246.675
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		428.021.191	1.739.552.712
II. Nợ dài hạn	**330**		**176.512.676.036**	**152.890.211.279**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		501.682.573	501.682.573
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		4.731.413.309	4.790.540.581
3. Phải trả dài hạn khác	338	21	55.234.221.303	57.193.269.324
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	101.791.717.484	76.151.077.434
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		14.253.641.367	14.253.641.367
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**767.612.971.379**	**730.289.082.712**
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	412		6.291.961.461	6.291.961.461
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.317.187.130	3.317.187.130
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(5.093.884.177)	(5.093.884.177)
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		3.007.500.631	3.007.500.631
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		39.744.103.745	39.744.103.745
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.937.417.300	(9.377.677.264)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(9.377.677.264)*	*(24.760.960.503)*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*17.315.094.564*	*15.383.283.239*
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		132.222.685.289	112.213.891.186
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.839.848.121.829**	**1.959.693.322.802**

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Minh Thùy	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B02 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II Năm 2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**167.840.126.132**	**274.674.389.605**	**352.586.859.961**	**431.273.684.339**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**167.840.126.132**	**274.674.389.605**	**352.586.859.961**	**431.273.684.339**
4. Giá vốn hàng bán	11	25	135.614.541.572	243.868.008.910	289.700.941.958	374.544.261.553
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**32.225.584.560**	**30.806.380.695**	**62.885.918.003**	**56.729.422.786**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26	912.483.761	1.236.546.306	1.639.220.331	1.942.611.987
7. Chi phí tài chính	23	27	1.425.918.961	5.477.934.316	7.581.141.282	10.804.793.691
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		3.234.088.336	*5.477.934.316*	*6.994.666.061*	*10.758.806.424*
8. Chi phí bán hàng	25	28	110.221.401	183.907.605	234.197.496	439.480.864
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	22.263.422.064	26.815.721.138	34.724.716.337	39.627.988.677
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh,	27		1.947.502.116	880.053.643	4.377.911.513	2.271.997.507
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**11.286.008.011**	**445.417.585**	**26.362.994.732**	**10.071.769.048**
12. Thu nhập khác	31		8.962.015.722	20.001.466	8.970.023.138	112.173.278
13. Chi phí khác	32		3.592.066.159	204.636.046	3.736.593.684	784.050.383
14. Lợi nhuận khác	**40**		**5.369.949.563**	**(184.634.580)**	**5.233.429.454**	**(671.877.105)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**16.655.957.574**	**260.783.005**	**31.596.424.186**	**9.399.891.943**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.918.957.314	2.286.074.836	5.414.974.320	4.162.501.203
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(320.838.388)	(90.298.216)	(517.360.433)	(167.839.604)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**14.057.838.648**	**(1.934.993.615)**	**26.698.810.299**	**5.405.230.344**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	*61*		8.896.302.841	*(4.736.746.992)*	*17.315.094.564*	*725.469.912*
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		5.161.535.807	*2.801.753.377*	*9.383.715.735*	*4.679.760.432*
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**153**	**(82)**	**298**	**13**

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Minh Thùy	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**31.596.424.186**	**9.399.891.943**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	15.186.747.357	16.843.612.598
- Các khoản dự phòng	03	10.773.034.643	13.356.062.231
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(11.599.537)	(169.752.245)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(5.971.190.098)	(975.699.649)
- Chi phí đi vay	06	6.994.666.061	10.758.806.424
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**58.568.082.612**	**49.212.921.302**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	37.824.139.999	19.518.018.138
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	24.732.094.635	2.512.170.654
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(90.800.229.686)	1.888.583.097
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.943.191.242	1.067.802.547
- Chi phí đi vay đã trả	14	(11.252.901.520)	(9.902.379.110)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.736.217.369)	(4.690.936.796)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.311.531.521)	(2.743.165.313)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**13.966.628.392**	**56.863.014.519**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(16.921.748.448)	(4.132.715.856)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.405.209.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45.317.600.000)	(4.813.226.304)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.000.078.903	2.010.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.519.008.689	2.165.555.145
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(55.315.051.765)**	**(4.770.387.015)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	153.354.463.132	152.458.506.640
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(195.476.690.376)	(221.486.598.319)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(330.562.550)	(3.473.576.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(42.452.789.794)**	**(72.501.668.129)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(83.801.213.167)**	**(20.409.040.625)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**189.685.821.650**	**123.267.648.998**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	286.969	30.897.648
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**105.884.895.452**	**102.889.506.021**

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Minh Thùy	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

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 và thay đổi lần thứ 6 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp 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.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Tổng công ty (Công ty mẹ) tại ngày 30/06/2026 là: 91 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;
- 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 kĩ 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 30/06/2026 gồm:

	Tên công ty con đầu tư trực tiếp	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 Hướng	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 - MêKông 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

Công ty Viwaseen 1 và Công ty 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.

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 30/06/2026 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

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.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC; 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). 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.

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 năm tài chính. 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.

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, 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.

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 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 tài sản vô hình khác. 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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 03 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 tê 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.

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 Văn 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 khế 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 Tổng 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 đã bán/cung cấp trong năm; 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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	7.793.436.293	7.959.233.790
Tiền gửi ngân hàng (*)	98.091.459.159	181.726.587.860
Cộng	**105.884.895.452**	**189.685.821.650**

(*) Trong số dư tiền gửi ngân hàng có 4.060.597.704 đồng là tiền gửi tài khoản phong tỏa. Đây là các khoản tiền gửi chuyên chi được mở theo yêu cầu của chủ đầu tư với mục đích thanh toán chi phí cho chính công trình của từng chủ đầu tư.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	**2.174.472.050**	**2.174.472.050**
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1	1.890.071.530	1.890.071.530
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng	172.164.000	172.164.000
Công ty TNHH Ống gang Cầu Đài Việt	56.169.520	56.169.520
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước	22.230.000	22.230.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	33.837.000	33.837.000
Phải thu các đối tượng khác	**349.963.521.797**	**346.987.675.832**
Công ty Cổ phần HALCOM Việt Nam	12.966.528.668	21.256.401.912
Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam - HUD	25.719.925.376	25.719.925.376
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng - Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên	9.396.539.734	15.942.486.450
Công ty Đầu tư sân bay quốc tế Techo Cambodia	18.543.870.020	18.528.953.094
Ban Quản lý dự án Nước sạch Sông Đà - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nước sạch Sông Đà	8.257.429.719	8.257.429.719
Trung tâm Nước sạch Nông thôn	7.782.517.000	15.673.301.000
Các khách hàng khác	267.296.711.280	241.609.178.281
Cộng	**352.137.993.847**	**349.162.147.882**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan	**15.460.565.026**	**15.815.537.163**
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 (Viwaseen.1)	12.192.503.171	12.192.503.171
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	164.550.010	164.550.010
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt		354.972.137
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	3.103.511.845	3.103.511.845
Trả trước cho đối tượng khác	**71.493.201.671**	**110.348.694.962**
Công ty Cổ phần Xây dựng An Khánh	3.954.309.000	3.954.309.000
Công ty Cổ phần Vinaseen 5	-	7.843.673.922
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng hạ tầng và thương mại Phương Đông	-	11.811.459.829
Các đối tượng khác	67.538.892.671	86.739.252.211
Cộng	**86.953.766.697**	**126.164.232.125**

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**200.756.362.087**	**(5.327.922.301)**	**200.522.299.923**	**(5.327.922.301)**
Tạm ứng	122.479.783.057	(2.720.848.066)	124.038.714.343	(2.720.848.066)
Ký quỹ, ký cược	9.550.627.486		9.623.052.289	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	9.158.950.053		7.275.211.482	-
Phải thu tiền mua cổ phần	22.950.000		22.950.000	-
Phải thu tiền cho vay	1.600.000.000		1.600.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	23.649.294.234		23.649.294.234	-
Phải thu tiền thuê đất	6.829.732.443		6.219.394.403	-
Phải thu công nợ trước cổ phần hóa	3.222.296.749		3.222.296.749	-
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại An Xuân Thịnh	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Phí bảo trì tòa nhà	6.509.958.771		6.046.912.008	
Phải thu khác	16.732.769.294	(1.607.074.235)	17.824.474.415	(1.607.074.235)
Dài hạn	**105.450.000**	**-**	**105.000.000**	**-**
Ký cược, ký quỹ	105.450.000	-	105.000.000	-
Cộng	**200.861.812.087**	**(5.327.922.301)**	**200.627.299.923**	**(5.327.922.301)**

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	18.573.959.811	(361.067.058)	24.691.260.872	(361.067.058)
Công cụ, dụng cụ	327.318.109		322.918.109	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	494.044.814.864	(611.457.351)	512.664.008.438	(611.457.351)
Thành phẩm	244.223.908		244.223.908	-
Hàng hoá	111.494.199		111.494.199	-
Hàng gửi bán	146.016.595		146.016.595	-
Cộng	**513.447.827.486**	**(972.524.409)**	**538.179.922.121**	**(972.524.409)**

i. Chi tiết chi phí dở dang theo các công trình:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công trình Sông đà EPC-02: Thiết kế BVTC, mua sắm vật tư và thi công tuyến ống từ khư xử lý đến trạm điều tiết Tây Mỗ	12.195.589.796	12.195.589.796
Công trình Hệ thống nước thải Quy Nhơn - Chi nhánh Đà Nẵng	22.027.623.281	22.027.623.281
Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia	92.045.407.177	92.031.907.177
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- HN - Hà Đông GĐ 2	13.685.929.190	13.685.929.190
Công trình cấp nước Bến Tre	5.927.214.371	5.788.609.490
Công trình Thanh Vân-Tân ước	8.589.510.613	10.280.013.375
Gói thầu 19: Vành đai 3,5	7.773.234.558	14.829.542.519
Công trình CW02 Vĩnh Phúc	2.031.306.187	2.031.306.187
Gói thầu D315, D280 Kỳ Anh	753.420.261	654.039.784
Công trình CW 05 Vĩnh Yên	1.649.325.547	1.622.557.635
Các công trình khác	327.366.253.883	337.516.890.004
Cộng	**494.044.814.864**	**512.664.008.438**

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**1.644.865.949**	**11.090.721.331**
Công cụ dụng cụ	170.512.643	1.628.003.207
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.474.353.306	9.462.718.124
Dài hạn	**19.236.247.279**	**12.733.583.139**
Lợi thế kinh doanh, giá trị thương hiệu Viwaseen	126.250.000	133.750.000
Công cụ dụng cụ	598.149.714	304.204.324
Tiền sử dụng đất phân bổ	11.211.875.752	11.388.138.440
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.299.971.813	907.490.375
Cộng	**20.881.113.227**	**23.824.304.470**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị Dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	**288.142.290.838**	**78.672.310.976**	**156.797.242.206**	**54.084.375.330**	**577.696.219.350**
Mua trong kỳ					-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	28.900.453.971				28.900.453.971
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác	(31.399.091.237)	(186.479.000)	(5.937.965.200)	(8.462.036.222)	(45.985.571.659)
Tại ngày 30/06/2026	**285.643.653.572**	**78.485.831.976**	**150.859.277.006**	**45.622.339.108**	**560.611.101.662**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**113.421.548.773**	**55.523.064.925**	**98.065.648.337**	**39.597.146.160**	**306.607.408.195**
Khấu hao trong kỳ	5.738.043.981	1.071.639.833	2.302.948.385	2.333.150.332	11.445.782.531
Thanh lý, nhượng bán		(186.479.000)	(5.937.965.200)	(2.453.809.336)	(8.578.253.536)
Giảm khác	(15.116.502.064)				(15.116.502.064)
Tại ngày 30/06/2026	**104.043.090.690**	**56.408.225.758**	**94.430.631.522**	**39.476.487.156**	**294.358.435.126**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	**174.720.742.065**	**23.149.246.051**	**58.731.593.869**	**14.487.229.170**	**271.088.811.155**
Tại ngày 30/06/2026	**181.600.562.882**	**22.077.606.218**	**56.428.645.484**	**6.145.851.952**	**266.252.666.536**

Một số tài sản cố định hữu hình được thế chấp để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 22).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	**29.255.891.815**	**3.150.000.000**	**86.500.000**	**100.000.000**	**32.592.391.815**
Tại ngày 30/06/2026	**29.255.891.815**	**3.150.000.000**	**86.500.000**	**100.000.000**	**32.592.391.815**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**3.357.204.413**	**2.289.000.000**	**86.500.000**	**100.000.000**	**5.832.704.413**
Khấu hao trong kỳ	210.850.242	63.000.000			273.850.242
Tại ngày 30/06/2026	**3.568.054.655**	**2.352.000.000**	**86.500.000**	**100.000.000**	**6.106.554.655**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	**25.898.687.402**	**861.000.000**	**-**	**-**	**26.759.687.402**
Tại ngày 30/06/2026	**25.687.837.160**	**798.000.000**	**-**	**-**	**26.485.837.160**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026	Tăng	Giảm	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Nhà và quyền sử dụng đất	217.881.122.048			217.881.122.048
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ				
Nhà và quyền sử dụng đất	99.674.481.783	3.467.114.584		103.141.596.367
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Nhà và quyền sử dụng đất	118.206.640.265		1.733.557.292	114.739.525.681

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án khu phức hợp Quận 9 - TP. Hồ Chí Minh	15.914.116.028	15.854.386.396
Dự án tổ hợp chung cư Hạ Đình - Thanh Xuân (i)	25.771.397.484	24.059.249.052
Dự án xây dựng văn phòng cho thuê tại 52 Quốc Tử Giám (ii)	9.836.639.166	8.784.539.294
Dự án Khu chung cư và văn phòng Trung Văn Từ Liêm (iii)	3.218.245.846	3.218.245.846
Dự án Hệ thống cấp nước Khu vực Bắc Sông Hồng (Nhà máy nước Sông Đuống) (iv)	3.724.101.701	3.724.101.701
Dự án di dời Trạm xử lý nước sạch cho KCN Deep CI, II	-	919.999.058
Các dự án khác	9.375.406.353	7.038.135.359
Cộng	**67.839.906.578**	**63.598.656.706**

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 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.

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 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.

iii. Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội (trước là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố 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.

iv. 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.

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen (Viwaseen.7)	1.300.000.000	1.032.626.222	1.300.000.000	1.032.626.222
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	13.382.167.049	1.548.326.728	13.382.167.049	1.347.716.378
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	1.400.000.000		1.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ	7.500.000.000	8.255.124.970	7.500.000.000	7.357.420.861
Công ty CP Đầu tư XD Cấp thoát nước Suối Dầu	40.000.000.000	50.055.306.360	40.000.000.000	46.410.777.946
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí Petrowaco	42.700.200.000	11.652.919.339	42.700.200.000	12.017.850.699
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	3.973.846.160	1.773.082.829	3.973.846.160	1.773.082.829
Cộng	**110.256.213.209**	**74.317.386.448**	**110.256.213.209**	**69.939.474.935**

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Phát triển Năng lượng mới	15.000.000	-	15.000.000	-
Cộng	**15.130.617.383**	**(12.559.053.076)**	**15.130.617.383**	**(12.559.053.076)**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		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	**14.267.968.365**	**14.267.968.365**	**14.015.798.976**	**14.015.798.976**
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	2.212.020.770	2.212.020.770	1.959.851.381	1.959.851.381
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	4.084.180.964	4.084.180.964	4.084.180.964	4.084.180.964
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng VIWASEEN	96.670.000	96.670.000	96.670.000	96.670.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	863.847.536	863.847.536	863.847.536	863.847.536
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 (Viwaseen.1)	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 15 (Viwaseen.15)	160.491.252	160.491.252	160.491.252	160.491.252
Phải trả người bán khác	**436.077.579.877**	**436.077.579.877**	**468.087.412.638**	**468.087.412.638**
Công ty Cổ phần VINASEEN5	1.860.377.642	1.860.377.642	2.377.866.078	2.377.866.078
Công ty TNHH MTV Thương mại Thanh Dung	11.439.525.840	11.439.525.840	14.031.409.928	14.031.409.928
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	2.644.069.474	2.644.069.474	11.013.556.012	11.013.556.012
Công ty Cổ phần DNP Holding	8.744.221.289	8.744.221.289	12.042.406.560	12.042.406.560
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 Cổ phần Công nghiệp E Nhất	11.999.294.451	11.999.294.451	11.999.294.451	11.999.294.451
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
Phải trả các đối tượng khác	384.164.968.985	384.164.968.985	401.397.757.413	401.397.757.413
Cộng	**450.345.548.242**	**450.345.548.242**	**482.103.211.614**	**482.103.211.614**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
BQLDA ĐTXD các CT Nông nghiệp và PTNT tỉnh An Giang	40.129.057.102	50.793.232.816
Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng Phú Yên	-	16.272.953.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (Confitech)	8.547.564.379	23.691.599.684
Các khách hàng khác	48.307.019.532	64.856.834.020
Cộng	**96.983.641.013**	**155.614.619.520**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.195.404.748	17.255.910.765	8.882.270.462	9.835.370.119	4.361.960.277	16.469.366.637
Thuế thu nhập doanh nghiệp	660.008.985	4.513.469.118	6.290.045.549	6.736.217.369	660.008.985	4.067.297.298
Thuế thu nhập cá nhân	339.556	1.197.210.751	496.376.950	572.971.391	15.717.481	1.135.994.234
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	877.973.582	12.171.636.946	12.866.809.302	-	182.801.226
Các khoản khác	2.178.488	3.578.247.887	1.577.825.891	1.215.578.514	2.572.991	3.940.889.767
Cộng	**4.857.931.777**	**27.422.812.103**	**29.418.155.798**	**31.226.946.695**	**5.040.259.734**	**25.796.349.162**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	14.252.476.564	22.712.574.485
Chi phí trích trước các công trình	34.300.736.873	27.071.168.440
Chi phí phải trả khác	7.148.567.407	2.159.534.376
Cộng	**55.701.780.844**	**51.943.277.301**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**97.193.925.386**	**117.755.895.685**
Kinh phí công đoàn	1.705.865.018	1.838.737.790
Các khoản bảo hiểm	7.097.331.081	6.539.142.315
Phải trả tiền tạm ứng cho các đội thi công	5.713.545.023	5.716.409.442
Phải trả công nợ trước cổ phần hóa	3.980.780.125	3.980.780.125
Phải trả tiền lãi vay	21.989.087.651	21.989.087.651
Phải trả tiền huy động vốn	13.456.327.378	13.456.327.378
Hỗ trợ di dời nhà máy tại KCN Deep C	-	21.296.296.296
Phí bảo trì, phí quản lý tòa nhà	14.603.925.290	14.603.925.290
Các khoản phải trả khác	28.647.063.820	28.335.189.398
Dài hạn	**55.234.221.303**	**57.193.269.324**
Tổng Công ty phát triển nhà và đô thị - dự án quận 9	5.837.572.099	5.837.572.099
Công ty TNHH Tiến Đại Phát (i)	24.168.011.884	24.168.011.884
Các khoản phải trả dài hạn khác	25.228.637.320	27.187.685.341
Cộng	**152.428.146.689**	**174.949.165.009**

(i) 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 (nay là phường Khương Đình, thành phố 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. 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.

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN, DÀI HẠN

	01/01/2026		Trong kỳ		30/06/2026	
	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	**202.530.229.271**	**202.530.229.271**	**52.062.745.648**	**119.825.612.942**	**134.767.361.977**	**134.767.361.977**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (1)	19.532.804.034	19.532.804.034	-	16.348.454.544	3.184.349.490	3.184.349.490
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (2)	62.161.409.580	62.161.409.580	3.921.624.182	33.627.479.444	32.455.554.318	32.455.554.318
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP HCM (3)	6.444.132.611	6.444.132.611	5.054.400.000	11.498.532.611	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (4)	51.429.987.083	51.429.987.083		15.962.180.194	35.467.806.889	35.467.806.889
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa (5)	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 Đồng Nai (6)	15.599.487.985	15.599.487.985	33.991.791.285	36.580.156.378	13.011.122.892	13.011.122.892
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn (7)			5.094.930.181		5.094.930.181	5.094.930.181
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội (8)	1.478.136.834	1.478.136.834	-	1.478.136.834	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 2 (9)	4.308.672.937	4.308.672.937		4.308.672.937	-	-
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)			4.000.000.000		4.000.000.000	4.000.000.000
Các tổ chức, cá nhân khác	14.116.560.000	14.116.560.000	-	22.000.000	14.094.560.000	14.094.560.000
Vay dài hạn	**76.151.077.434**	**76.151.077.434**	**101.291.717.484**	**75.651.077.434**	**101.791.717.484**	**101.791.717.484**
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)			17.057.418.383		17.057.418.383	17.057.418.383
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Đông Hải Phòng (10)			14.083.221.667		14.083.221.667	14.083.221.667
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang (11)	76.151.077.434	76.151.077.434		75.651.077.434	500.000.000	500.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (12)			70.151.077.434		70.151.077.434	70.151.077.434
Cộng	**278.681.306.705**	**278.681.306.705**	**153.354.463.132**	**195.476.690.376**	**236.559.079.461**	**236.559.079.461**

	Ngân hàng	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	386/2024-HĐCVHM/NHCT124-VIWASEEN ngày 27/12/2024	50 tỷ	Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký đến 27/12/2025. Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp, kinh doanh thương mại hàng hoá, phù hợp với đăng ký kinh doanh của Công ty	Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với thửa đất 1,282m2 tại địa chỉ số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Hà Nội; quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 03092014/Viwaseeen - TDP ngày 3/9/2014; các công trình xây lắp được hình thành từ nguồn vốn vay.
(2)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	01/2024/178659/HĐTD ngày 21/11/2024 và 02-01/2024/178659/HĐTD ngày 15/01/2026	145 tỷ	Thời hạn cấp hạn mức: Kể từ ngày ký đến hết ngày 15/11/2026. Mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp	Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/178659 ngày 11/7/2022: sàn thương mại dịch vụ số 0200 (nhà trẻ) tại dự án tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại (Viwaseen Trung Văn) số 48 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Hà Nội; quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 919249, số vào sổ cấp GCN:CT-DA 00834 do Sở tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 02/02/2021.
(3)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP HCM	249/2025-HĐCVHM/NHCT902-WASECO ngày 26/09/2025	40 tỷ	Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp công trình nhà văn phòng, nhà điều hành sản xuất thuộc hạng mục công trình văn phòng (Khu A) tại địa chỉ số 10, Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa trừ phần diện tích bàn giao cho Công ty CP Khoan và Xây lắp cấp thoát nước (trước đây là Xí nghiệp khoan và xây lắp cấp thoát nước) và Công ty CP Tư vấn cấp thoát nước và Môi trường (trước đây là Công ty tư vấn cấp thoát nước số 2 - Wase) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 026/2022/HĐBĐ/NHCT902-WASECO ngày 22/04/2022, thế chấp các khoản phải thu của các công trình do Vietinbank tài trợ.
(4)	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	01/2018/3185792/HĐTD ngày 12/09/2018	75 tỷ	Thời hạn vay đến hết ngày 31/07/2019. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Hợp đồng vay đã hết hạn và không ký gia hạn, hiện chỉ phát sinh trả gốc vay.	Xe ô tô con biển số 29A-007.69 giá trị 266.000.000 VND; xe ô tô con 07 chỗ biển số 29A-912.58, nhãn hiệu Toyota Fortuner, giá trị 427.000.000 VND; hệ thống cấp nước Nam Sách và Nhà máy sản xuất nước tinh khiết; Thế chấp các khoản phải thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác; Bảo lãnh của bên thứ ba; Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Bên vay tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

	Ngân hàng	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(4)	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	01/2019/1110812 ngày 17/12/2019	60 tỷ	Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC. Hợp đồng vay đã hết hạn và không ký gia hạn, hiện chỉ phát sinh trả gốc vay.	Quyền đòi nợ, khối lượng thi công xây lắp đã hoàn thành và khối lượng thi công xây lắp hình thành phát sinh theo hợp đồng thi công xây lắp; Quyền sử dụng đất số BC 273945; Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất số 10107052947; GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 012125003000130.
(5)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa		35 tỷ	Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư trên báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12	Tài sản cố 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.
(6)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	252/2025/378481/ HĐTD ngày 03/11/2025	40 tỷ	Thời hạn vay là 12 tháng và 8 tháng cho từng khoản vay. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 218813 cấp ngày 30/12/2013; Quyền sử dụng đất tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 218814 cấp ngày 30/12/2013; Quyền sử dụng đất tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 634812 cấp ngày 30/12/2013; Quyền sử dụng đất tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 582255 cấp ngày 15/04/2016 và một số tài sản lưu động khác.
(7)	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn	0938/26/HDHM/CHA ngày 04 tháng 03 năm 2026	30 tỷ	Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký, thời hạn từng khoản giải ngân dưới 12 tháng (xác định theo từng lần đề nghị giải ngân), mục đích sử dụng vốn là bao thanh toán các khoản phải thu phát sinh từ hợp đồng bán hàng/cung ứng dịch vụ với bên mua trong danh sách được NCB chấp thuận	Tài sản đảm bảo của khoản vay là khoản ký quỹ và/hoặc tài sản thế chấp, cầm cố theo các hợp đồng bảo đảm ký kèm theo.

	Ngân hàng	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(8)	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội	495/2025/HDTD/THNC ngày 10/11/2025	20 tỷ	Thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng Mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ việc thi công các công trình	Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 03/HĐ-XD ký ngày 14/01/2025 với Ban quản lý dự án khu vực 05
(9)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 2	01/2025/62599/HĐTD ngày 03/12/2025	94 tỷ	Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này hoặc 30/11/2026 tuỳ vào thời điểm nào đến trước. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.	- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 211/2021/62599/HĐBĐ ngày 14/05/2021 - Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/2016/62599/HĐBĐ ngày 22/07/2016
(10)	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Đông Hải Phòng	2112-LAV-202600316 ngày 26/03/2026	18 tỷ	Thời hạn cho vay 08 năm kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.	- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 20260127/HĐTC
(11)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang	01/2017-HĐCVDADT/NHCT840 ngày 10/05/2017 và số 02/2020-HĐCV-SĐBS02/NHCT840 ngày 22/06/2020	180 tỷ	Thời hạn cho vay 144 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay nhằm thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp thuộc dự án Xây dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá có công suất 20.000 m3/ngày.	Hợp đồng số 17670014A/HĐTC ngày 23/05/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 231.037.000.000 đồng); Hợp đồng số 17670014B/HĐTC ngày 23/05/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 20.960.000 đồng); Hợp đồng số 17670014C/HĐTC ngày 23/05/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai). Hợp đồng số 24930041/2024/HĐBĐ/NHCT840 ngày 14/11/2024 (tài sản gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 273973 và Bể chứa nước sạch dung tích 4.800m3 thống nhất định giá là 12.830.000.000 đồng).

Ngân hàng	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(11) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang	20280012/2020-HĐCVDADT/NHCT 840 ngày 20/10/2020	6,5 tỷ đồng	Thời hạn cho vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay để đầu tư xây dựng Dự án điện mặt trời áp mái nhà máy cấp nước Nam Rạch Giá tại 243 đường Quốc lộ 80, ấp Phước Ninh, xã Mong Thọ B, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.	Hợp đồng thế chấp tài sản số 21280011/2021/HĐBĐ/NHCT840 ngày 19/01/2022 (tài sản thế chấp gồm: (a) Hệ thống điện mặt trời áp mái Nhà máy cấp nước Nam Rạch Giá công suất 717,7 kWp với thống nhất định giá là 9.067.241.054 đồng. (b) Các quyền, lợi ích phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với một hoặc tất cả các tài sản từ Hệ thống điện mặt trời áp mái, bao gồm cả quyền nhận tiền bảo hiểm, bồi thường. (c)Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Công ty có thể nhận được sau thời điểm hợp đồng số 21280011/2021/HĐBĐ/NHCT840 ngày 19/01/2022
(12) Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Kiên Giang	7700LAV2026008 18 ngày 18/6/2026		Thời hạn cho vay: 35 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: Để tất toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang	

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí bảo hành công trình	15.007.407.719	16.852.198.775
Các khoản khác	4.708.390.858	2.664.047.900
Cộng	**19.715.798.577**	**19.516.246.675**

KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/06/2026	01/01/2026
Ngoại tệ các loại		
- USD	8.022,17	90.746,84
- EUR	35,97	1.354,98
- JPY		411.169

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	19.849.656.892	52.771.565.328
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.475.152.149	54.789.805.690
Doanh thu hợp đồng xây dựng	232.003.302.453	320.238.704.749
Doanh thu sản xuất công nghiệp (sản xuất nước sạch)	40.258.748.467	3.473.608.572
Cộng	**352.586.859.961**	**431.273.684.339**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	16.588.233.690	33.939.395.422
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	27.800.019.457	33.632.638.202
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	228.608.762.643	305.030.629.845
Giá vốn sản xuất công nghiệp (sản xuất nước sạch)	16.703.926.168	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh khác		1.941.598.084
Cộng	**289.700.941.958**	**374.544.261.553**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.593.278.585	1.703.702.142
Lãi chênh lệch tỷ giá	42.980.373	238.909.845
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.961.373	
Cộng	**1.639.220.331**	**1.942.611.987**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.994.666.061	10.758.806.424
Lỗ chênh lệch tỷ giá	55.932.434	33.085.587
Chi phí tài chính khác	530.542.787	12.901.680
Cộng	**7.581.141.282**	**10.804.793.691**

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

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**234.197.496**	**439.480.864**
Chi phí nhân viên	50.000.000	83.000.000
Chi phí khác	184.197.496	356.480.864
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**34.724.716.337**	**39.627.988.677**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	203.447.033	459.362.857
Chi phí nhân viên quản lý	15.153.749.443	13.862.208.313
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương	1.254.910.901	1.545.649.601
Thuế, phí và lệ phí	1.524.422.147	707.182.188
Chi phí dự phòng	11.118.278.929	14.889.470.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.601.735.250	1.208.101.953
Chi phí khác bằng tiền	3.868.172.634	6.956.013.229
Cộng	**34.958.913.833**	**40.067.469.541**

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc; các công ty liên kết như đã trình bày tại Thuyết minh số 01, Tổng công ty có các bên liên quan tại ngày 30/06/2026 như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Các công ty trở thành bên liên quan kể từ ngày 30/12/2025	
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH Vinaconex Capital One	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Nước sạch Sapa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Viwaco	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng công ty mẹ

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 hợp nhất này, trong năm Tổng công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khác ngắn hạn	**19.285.373.333**	**18.963.670.952**
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí-PETROWACO	2.490.000.000	2.490.000.000
Công ty TNHH Ống Gang cầu Đài Việt	3.838.341.482	3.838.341.482
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1	12.907.031.851	12.585.329.470
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 15	50.000.000	50.000.000
Phải trả khác ngắn hạn	**3.137.400**	**3.137.400**
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1	3.137.400	3.137.400

30. 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 Tổng công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho thời điểm kết thúc ngày 30/06/2026.

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Minh Thùy	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng