Member of MSI Global Alliance

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS) THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE

29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03 – 05
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	06 – 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	08 – 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty (sau đây gọi tắt là " Tổng công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

I. TỔNG CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP 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. 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 7 ngày 02/04/2026 do Sở Tài Chính Tp. Hà Nội cấp .

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần là : 580.186.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi tỷ một trăm tám mươi sáu triệu đồng chẵn)

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.

Vốn góp thực tế của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 là : 580.186.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi tỷ một trăm tám mươi sáu triệu đồng chẵn)

Trụ sở chính của Tổng công ty tại Số 52 Quốc Tử Giám, Phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất/ thương mại/ dịch vụ/...

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh 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 kỹ 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.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 lãi **25.168.710.220** VND (Cùng kỳ kế toán năm 2025 lợi nhuận sau thuế lãi **5.405.230.344** VND).

Lợi nhuận chưa phân phối đến thời điểm 30/06/2026 là **7.645.454.762** VND (Đến thời điểm 31/12/2025 lợi nhuận chưa phân phối là – **9.377.677.264** VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Ông Tô Dũng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)
Ông Phan Quang Khải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)
Ông Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Nguyễn Hải Đăng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/3/2026)
Ông Vũ Đoàn Chung	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/8/2017)
Ông Trương Huy Hải	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 11/5/2023)
Ông Lê Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/12/2025)
Ông Nguyễn Hữu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/02/2026)

Ban Kiểm soát

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)
Ông Bùi Anh Duy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/3/2026)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Hải Đăng

Kế toán trưởng

Ông Đoàn Vũ Tiến

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Tổng Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính bán niên cho Tổng Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Tổng Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám Đốc Tổng Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026
TM. Ban Tổng Giám Đốc

M.S.D.N: 0100105976 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM CTCP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Hải Đăng
Tổng Giám đốc

Số: 754.. /BCSX-TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng Công Ty Đầu Tư Nước Và Môi Trường Việt Nam – CTCP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Tổng Công Ty Đầu Tư Nước Và Môi Trường Việt Nam – CTCP** , được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 08 đến trang 51, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

a/Đến thời điểm phát hành báo cáo này, một số khoản công nợ phải thu, phải trả liên quan đến một số công trình từ những năm trước chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ (chi tiết tại các thuyết minh đính kèm). Đơn vị vẫn đang thực hiện công tác đối chiếu quyết toán đối với một số công trình xây dựng đã hoàn thành, trong đó có một số công trình tồn đọng, kéo dài đang phản ánh trên số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (chi tiết tại thuyết minh số V.7 đính kèm). Các vấn đề nêu trên tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Mặc dù đã thực hiện các thủ tục thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng để đánh giá tính đầy đủ của số dư các khoản dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại ngày 30/06/2026. Tổng công ty và một số công ty con chưa thực hiện đầy đủ đối chiếu với các khoản công nợ với khách hàng, công nợ với nhà cung cấp và một số các khoản công nợ khác cũng như Tổng Công ty chưa bù trừ đầy đủ số dư các khoản công nợ phải thu, phải trả nội bộ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

b/Một số công ty liên kết của Tổng công ty đang gặp khó khăn về tài chính, tổng công ty có kế hoạch của đơn tái cơ cấu lại danh mục đầu tư. Một số công ty liên kết chưa cung cấp báo cáo tài chính đến thời điểm 30/6/2026, do đó việc xác định trị giá đầu tư theo phương pháp vốn chủ khi hợp nhất báo cáo tài chính được căn cứ vào số liệu báo cáo tài chính của các công ty liên kết đã được soát xét và báo cáo chưa được soát xét đến thời điểm ngày 30/06/2026 (các công ty chưa có báo cáo tài chính được lấy theo số của tổng công ty cung cấp, các công ty chưa có báo cáo, chưa thể xác định được nên cũng được lấy theo số liệu do tổng công ty cung cấp).

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

c/Theo ý kiến Tổng công ty, ngoài báo cáo tài chính của một số công ty con đã được soát xét và tự lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026, một số chi nhánh trực thuộc và công ty con của Tổng công ty không phát sinh, không còn hoạt động nhưng chưa thể làm thủ tục giải thể, chúng tôi đã không thể tiếp cận với các hồ sơ, số liệu... của các đơn vị này, nên số liệu của các chi nhánh trong báo cáo riêng của Tổng công ty và công ty con được sử dụng hợp nhất báo cáo tài chính được lấy theo số liệu tồn đọng từ các năm trước do Tổng công ty cung cấp, mức độ ảnh hưởng các chỉ tiêu của các chi nhánh được trình bày tại thuyết minh VIII đính kèm.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Theo quy định về điều kiện công ty đại chúng tại Điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 như sau: Công ty đại chúng là công ty cổ phần thuộc một trong hai trường hợp sau đây: " Công ty có vốn điều lệ đã góp từ 30 tỷ đồng trở lên, có vốn chủ sở hữu từ 30 tỷ đồng trở lên và có tối thiểu là 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn nắm giữ ".

Căn cứ quy định nêu trên, Tổng công ty chưa đủ điều kiện là công ty đại chúng do không đáp ứng đủ điều kiện về cơ cấu cổ đông của công ty đại chúng. Tổng công ty đã gửi công văn tới ủy ban Chứng khoán Nhà nước để thông báo vấn đề nêu trên.

Kết luận của Kiểm toán viên không liên quan đến các vấn đề nhấn mạnh này, kết luận của kiểm toán viên cần phải đọc cùng thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm .

Vấn đề khác

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025 và số liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt. Báo cáo kiểm toán năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 và soát xét giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 có dạng ý kiến ngoại trừ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc

M.S.D.N:0305011729 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Đinh Thế Đường

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0342-2023-142-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.236.496.297.346**	**1.394.314.232.560**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**105.884.895.452**	**189.685.821.650**
1. Tiền	111	V.1	105.884.895.452	189.685.821.650
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**43.127.521.097**	**2.010.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	43.127.521.097	2.010.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**560.215.034.261**	**640.444.619.090**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	346.637.868.497	349.162.147.882
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	84.557.382.076	126.164.232.125
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		3.216.523.156	6.602.668.849
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5 a	192.100.209.259	200.522.299.923
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(67.953.215.589)	(43.662.996.551)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		1.656.266.862	1.656.266.862
IV. Hàng tồn kho	**140**		**512.475.302.012**	**537.207.397.712**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	513.447.826.421	538.179.922.121
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(972.524.409)	(972.524.409)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**14.793.544.524**	**24.966.394.108**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.13.a	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 khác phải thu Nhà nước	163	V.17.2	5.040.259.734	4.857.931.777
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		41.832.000	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**572.833.221.031**	**565.379.090.242**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8.611.602.828**	**105.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5 b	8.611.602.828	105.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**291.334.911.131**	**297.848.498.557**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	264.849.073.971	271.088.811.155
- Nguyên giá	222		*558.312.974.897*	577.696.219.350
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(293.463.900.926)	(306.607.408.195)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	26.485.837.160	26.759.687.402
- Nguyên giá	228		*32.592.391.815*	32.592.391.815
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6.106.554.655)	(5.832.704.413)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.12	**114.739.525.681**	**118.206.640.265**
- Nguyên giá	241		217.881.122.048	217.881.122.048
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		*(103.141.596.367)*	(99.674.481.783)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**67.839.906.578**	**63.598.656.706**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.8	67.839.906.578	63.598.656.706
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**70.414.155.789**	**72.511.039.242**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.9	69.925.859.236	69.939.474.935
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	2.463.486.821	15.130.617.383
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(1.975.190.268)	(12.559.053.076)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**19.893.119.024**	**13.109.255.472**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.13.b	19.236.247.279	12.733.583.139
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		656.871.745	375.672.333
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.809.329.518.377**	**1.959.693.322.802**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.070.602.289.018**	**1.229.395.895.141**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**894.157.234.067**	**1.076.505.683.862**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	450.345.548.242	482.103.211.614
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	96.983.641.013	155.614.619.520
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.635.895.369	1.966.457.919
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17.1	25.847.282.308	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	V.18	55.245.242.225	52.929.403.330
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	96.205.248.547	115.781.092.817
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.14.1	134.767.361.977	202.530.229.271
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.21	18.564.508.652	19.516.246.675
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		428.021.191	1.739.552.712
II. Nợ dài hạn	**330**		**176.445.054.951**	**152.890.211.279**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		501.682.573	501.682.573
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.731.413.309	4.790.540.581
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.20	55.234.221.303	57.193.269.324
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.14.2	101.791.717.484	76.151.077.434
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		14.186.020.282	14.253.641.367
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.22	**738.727.229.359**	**730.297.427.661**
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		5.985.900.440	6.291.961.461
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.137.398.558	3.325.532.079
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			(5.093.884.177)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		3.007.500.631	3.007.500.631
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		38.572.599.471	39.744.103.745
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.645.454.762	(9.377.677.264)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(9.377.677.264)	(24.760.960.503)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.023.132.026	15.383.283.239
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		100.192.375.497	112.213.891.186
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.809.329.518.377**	**1.959.693.322.802**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên và đóng dấu)*
Vũ Minh Thuỷ	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**352.586.859.961**	**431.273.684.339**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**352.586.859.961**	**431.273.684.339**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.3**	**290.252.703.927**	**374.544.261.553**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**62.334.156.034**	**56.729.422.786**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4		
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	1.577.808.451	1.942.611.987
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	7.519.729.402	10.804.793.691
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		6.994.666.061	10.758.806.424
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	232.285.914	439.480.864
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	35.069.920.037	39.627.988.677
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		4.766.401.679	2.271.997.507
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26+27)}	**30**		**25.856.430.811**	**10.071.769.048**
13. Thu nhập khác	31	VI.7	21.552.057.929	112.173.278
14. Chi phí khác	32	VI.8	16.318.628.475	784.050.383
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**5.233.429.454**	**(671.877.105)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**31.089.860.265**	**9.399.891.943**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5.350.438.178	4.162.501.203
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		570.711.867	(167.839.604)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**25.168.710.220**	**5.405.230.344**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17.023.132.026	725.469.912
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		8.145.578.194	4.679.760.432
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		293	13
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên và đóng dấu)*
Vũ Minh Thuỷ	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**31.089.860.265**	**9.399.891.943**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		15.213.663.438	16.843.612.598
- Các khoản dự phòng	03		24.290.219.038	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	05		(18.264.129.834)	(975.699.649)
- Chi phí đi vay	06		6.994.666.061	10.758.806.424
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**59.312.679.431**	**49.212.921.302**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		48.201.589.165	19.518.018.138
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		24.732.095.700	2.512.170.654
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(105.884.895.452)	1.888.583.097
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		2.943.191.242	1.067.802.547
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(11.247.253.460)	(9.902.379.110)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(5.861.146.140)	(4.690.936.796)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.216.746.646)	(2.743.165.313)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**10.979.513.840**	**56.863.014.519**
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		(16.812.308.680)	(4.132.715.856)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.638.880.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(44.103.712.878)	(4.813.226.304)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	2.010.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.949.491.314	2.165.555.145
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(52.327.650.244)**	**(4.770.387.015)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		157.654.463.132	152.458.506.640
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(199.776.690.376)	(221.486.598.319)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. 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=20+30+40)	**50**		**(83.800.926.198)**	**(20.409.040.625)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**189.685.821.650**	**123.267.648.998**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			30.897.648
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	V.1	**105.884.895.452**	**102.889.506.021**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên và đóng dấu)*
Vũ Minh Thuỷ	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP 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. 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 7 ngày 02/04/2026 do Sở Tài Chính Tp. Hà Nội cấp .

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Cổ Phần là : 580.186.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi tỷ một trăm tám mươi sáu triệu đồng chẵn)

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.

Vốn góp thực tế của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 là : 580.186.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi tỷ một trăm tám mươi sáu triệu đồng chẵn)

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại Số 52 Quốc Tử Giám, Phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Số lượng Cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 là 91 người (tại ngày 31/12/2025 là 119 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất/ thương mại/ dịch vụ/...

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh 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 kỹ 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.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng số Công ty con: 12 Công ty.

Trong đó:

- Số lượng các công ty con được hợp nhất là 10 Công ty
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất là 2 Công ty.

Tên công ty con	Tên viết tắt	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)		Ngành nghề kinh doanh chính
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước	Waseco	Tp. Hồ Chí Minh		60,00		60,00	Đầu tư, xây dựng cấp thoát nước, cho thuê văn phòng
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng cấp thoát nước	Viwaseen. 2	Hà Nội		55,13		58,08	Xây dựng, cấp thoát nước
Công ty Cổ phần Viwaseen.3	Viwaseen. 3	Hà Nội		57,00		59,32	Xây dựng, cấp thoát nước
Công ty Cổ phần Viwaseen.6	Viwaseen. 6	Hà Nội		60,57		63,02	Xây dựng, cấp thoát nước
Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp cấp thoát nước	Viwaseen. 11	Tp. Hồ Chí Minh		53,10		54,51	Xây dựng, cấp thoát nước
Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 12	Viwaseen. 12	Khánh Hòa		55,91		59,64	Xây dựng, cấp thoát nước
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
Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen	Viwaseen. TMC	Hà Nội		55,47		55,47	Du lịch, kinh doanh thương mại
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hướng	Viwaseen Phương Hướng	Gia Lai		51,00		51,00	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải
Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng	Viwaseen. 4	Hà Nội		51,61		52,17	Xây dựng, cấp thoát nước

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

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

Tên công ty con đầu tư gián tiếp	Tên viết tắt	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)		Ngành nghề kinh doanh chính
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
Công ty cổ phần Tư vấn và cấp nước Đông Nam Á - MêKông		An Giang	53,85	53,85	53,85	53,85	Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước,

Rạch Giá (Công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước)							hệ thống khác, bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác

Tên công ty đầu tư gián tiếp	**Tên viết tắt**	**Địa chỉ**	**Tỷ lệ lợi ích (%)**		**Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)**		Ngành nghề kinh doanh chính
			Số cuối kỳ	**Số đầu năm**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**	
Công ty TNHH Ống Gang Cầu Đài Việt	Washin	Đồng Nai		33,34		33,34	Sản xuất kinh doanh ống gang cầu
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen	Viwaseen. 7	Hà Nội		26,00		26,00	Xây dựng, cấp thoát nước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	TSC	Hà Nội		20,00		20,00	Kinh doanh thương mại
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ	Pvoil Phú Thọ	Phú Thọ		15,00		(*)	Kinh doanh xăng dầu
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu	Suối Dầu	Khánh Hòa		50,00		50,00	Đầu tư xây dựng nhà máy nước
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	Petrowaco	Hà Nội		24,90		24,90	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	Trường An - Viwaseen	Hà Nội		37,09		37,09	Xây dựng, cấp thoát nước

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

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

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán :

Niên độ kế toán của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Tổng công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Tổng Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tổng Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: Theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: Theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tổng Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Tổng Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Ảnh hưởng đáng kể khi nhà đầu tư sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu khoản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi luỹ kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3.Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, 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 được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tổng Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: 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: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.
- Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tổng Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Tổng Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Tổng Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Tổng Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty).

4.Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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.

Các tài sản được Tổng Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: Bình quân gia quyền

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Tổng Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5.Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Tổng Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao(năm) được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-40
- Máy móc, thiết bị	05-08
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07-30
- Thiết bị văn phòng	03-08
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	03

6. Tài sản sinh học

Tài sản sinh học là các tài sản sống (thực vật, động vật) do Tổng Công ty quản lý, kiểm soát quá trình biến đổi sinh học nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc nắm giữ để bán, bao gồm cây trồng và vật nuôi có khả năng tăng trưởng, sinh sản, suy thoái hoặc sản xuất ra tài sản sinh học mới hay sản phẩm nông nghiệp.

Tài sản sinh học của Tổng Công ty bao gồm:

- Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ: là súc vật nuôi nhằm mục đích lấy sản phẩm sinh học nhiều lần hoặc định kỳ.
- Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần: là súc vật nuôi nhằm mục đích lấy sản phẩm sau một lần thu hoạch hoặc để bán.
- Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần: là cây trồng theo mùa vụ hàng năm hoặc cây trồng chỉ thu hoạch một lần.

Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc không thuộc phạm vi tài sản sinh học và được kế toán theo tài sản cố định hữu hình.

Tài sản sinh học được phân loại thành:

- Tài sản sinh học ngắn hạn: súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần và cây trồng theo mùa vụ có chu kỳ thu hoạch dưới 12 tháng.
- Tài sản sinh học dài hạn: súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần và cây trồng lấy sản phẩm một lần có chu kỳ thu hoạch trên 12 tháng, súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ sau khi đạt giai đoạn trưởng thành.

Ghi nhận và đo lường ban đầu

Tài sản sinh học được ghi nhận ban đầu theo giá gốc khi phát sinh. Giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp đến việc mua, chăm sóc, nuôi dưỡng tài sản sinh học tính đến thời điểm ghi nhận, bao gồm: giá mua con giống/cây giống, chi phí vận chuyển, làm đất, phân bón, thức ăn, thú y, thuốc bảo vệ thực vật, nhân công chăm sóc và các chi phí trực tiếp khác có liên quan. Đối với súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ, giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh từ thời điểm hình thành đến khi đạt giai đoạn trưởng thành. Khi đạt giai đoạn trưởng thành, giá gốc lũy kế được chuyển thành nguyên giá của tài sản sinh học và bắt đầu trích khấu hao.

Đo lường sau ghi nhận ban đầu

Đối với súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần và cây trồng theo mùa vụ/lấy sản phẩm một lần, toàn bộ chi phí phát sinh tiếp tục được tích lũy vào giá trị ghi sổ cho đến thời điểm thu hoạch, không trích khấu hao. Khi thu hoạch, toàn bộ giá trị ghi sổ lũy kế được kết chuyển sang giá thành sản phẩm nông nghiệp (hàng tồn kho) trong kỳ thu hoạch.

Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ được kế toán tương tự tài sản cố định hữu hình. Trong giai đoạn chưa trưởng thành, toàn bộ chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng tiếp tục được tích lũy vào giá gốc, chưa trích khấu hao. Khi đạt giai đoạn trưởng thành, Tổng Công ty bắt đầu trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng phát sinh sau giai đoạn trưởng thành được ghi nhận vào chi phí sản xuất sản phẩm sinh học trong kỳ theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm của từng loại.

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, dự phòng tổn thất tài sản sinh học được trích lập khi có bằng chứng cho thấy các tài sản sinh học bị tổn thất hoặc giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ tài sản sinh học đó. Khoản dự phòng tổn thất và việc hoàn nhập được xử lý như sau:

- Đối với súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần và cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần: khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Trường hợp khoản tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần dự phòng đã lập được hoàn nhập ghi giảm giá vốn hàng bán tương ứng.
- Đối với súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ: khoản dự phòng được trích lập và ghi nhận vào chi phí trong kỳ phù hợp với bản chất tổn thất. Trường hợp khoản tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần dự phòng đã lập được hoàn nhập ghi nhận vào thu nhập trong kỳ tương ứng.

Thanh lý, nhượng bán tài sản sinh học

Khi thanh lý hoặc nhượng bán tài sản sinh học, giá trị ghi sổ (và khấu hao lũy kế đối với súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ) được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập khác

hoặc chi phí khác trong kỳ phát sinh. Hao hụt tự nhiên trong định mức được tính vào giá thành sản phẩm, hao hụt vượt định mức được ghi nhận vào chi phí khác trong kỳ.

Tổng Công ty hiện tại không có tài sản sinh học.

7.Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

8.Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

9.Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, 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 được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.
- Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tổng Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Tổng Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Tổng Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán

ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tổng Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chờ phân bổ của doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống,...

17. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án,… chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu/ chi phí tài chính.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối và phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Tổng công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Tổng công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của Tổng công ty.

19. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- 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 được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tổng công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù

đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

20. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Tổng công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

21. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư,…

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tổng công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý Tổng công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

24. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu

Tổng Công ty là đơn vị hợp thành của tập đoàn đa quốc gia thuộc phạm vi áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu (thuế tối thiểu toàn cầu) theo Nghị quyết số 107/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và Nghị định số 236/2025/NĐ-CP ngày 29/8/2025 của Chính phủ.

25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

26. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

27. Phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn gồm:
  + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
  + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
  + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
  + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của gồm:
  + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
**** Tiền mặt***	**7.793.436.293**	**7.959.233.790**
+ Tiền mặt (VND)	7.793.436.293	7.959.233.790
Tiền gửi ngân hàng	**98.091.459.159**	**181.726.587.860**
+ Tiền (VND)	**97.411.280.451**	**181.227.874.544**
Trong đó: Các ngân hàng có số dư trên 10% tổng số dư tiền gửi cuối kỳ	**70.913.915.326**	**96.220.241.234**
- BIDV - Chi nhánh Sở Giao dịch 2	13.211.899.806	21.624.251.515
- Vietinbank - Chi nhánh I	14.617.604.804	19.666.507.170
- Vietinbank - Gói 30B Tuyến ống liên huyện U Minh Thượng	43.084.410.716	54.929.482.549
+ Tiền ngoại tệ (*)	**1.873.381.023**	**498.713.316**
Cộng	**105.884.895.452**	**189.685.821.650**

Ghi chú (*) *: Trong tổng số dư tiền tại ngày 30/6/2026, số dư tiền chưa thể xác định được bao gồm số dư tiền của các chi nhánh không hoạt động và số dư tiền của một số công ty con chưa được soát xét được lấy theo số của báo cáo tài chính do Tổng công ty cung cấp (chi tiết tại thuyết minh số VIII.5 của báo cáo tài chính đính kèm)*

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:						
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	**43.127.521.097**	**43.127.521.097**		**2.010.000.000**		
- Vietinbank - Chi nhánh I, lãi suất 7,4%/năm	10.000.000.000	10.000.000.000				
- VP Bank, lãi suất 8%/năm	30.115.000.000	30.115.000.000				
- MBBank, lãi suất 4%/năm	2.000.000.000	2.000.000.000		2.000.000.000	2.000.000.000	
- MSB, lãi suất 9,8%/năm	1.002.521.097	1.002.521.097				
- Khác	10.000.000	10.000.000		10.000.000	10.000.000	
Cộng	**43.127.521.097**	**43.127.521.097**		**2.010.000.000**		

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
				7.030.303.364		7.030.303.364
Công ty CP Điện Nước An Giang (173.643 CP, tỷ lệ 0,31%) (**)	1.521.000.000	1.521.000.000		1.521.000.000	1.521.000.000	
Công ty CP Siêu thị Vinaconex	200.000.000	200.000.000		200.000.000	200.000.000	
Công ty CP Vinaconex6	435.181	435.181		435.181	435.181	
Công ty CP Xây dựng cấp thoát nước số 1 (Viwaseen.1)				6.363.878.838	835.129.126	5.528.749.712
Công ty CP Phát triển Năng lượng mới	15.000.000	15.000.000		15.000.000	15.000.000	
Đầu tư khác (*) (***)	727.051.640	727.051.640				
Cộng	**2.463.486.821**	**2.463.486.821**		**15.130.617.383**	**2.571.564.307**	**12.559.053.076**

Ghi chú (*): Các khoản đầu tư vào đơn vị khác tới thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính năm 2025 của các đơn vị nêu trên nên không có căn cứ để trích lập dự phòng. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Ghi chú (**): Giá trị có thể thu hồi của Công ty CP Điện Nước An Giang bằng giá gốc đầu tư do giá trị hợp lý của khoản đầu tư này đang lớn hơn giá gốc đầu tư. Giá trị hợp lý khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Điện nước An Giang được lấy theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề trước thời điểm lập báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2026 trên sàn UPCOM.

Ghi chú (***): Đối với Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước: căn cứ kết quả kinh doanh có lãi theo báo cáo tài chính gần nhất, Công ty không có căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư.

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
*** Ngắn hạn**				
- Phải thu khách hàng chiếm từ 10% trên tổng phải thu ngắn hạn				
- Đối tượng khác	344.521.679.765	32.588.724.971	346.987.675.832	16.938.063.125
Cộng	**344.521.679.765**	**32.588.724.971**	**346.987.675.832**	**16.938.063.125**
***Phải thu của khách hàng là các bên liên quan**	**2.116.188.732**		**2.174.472.050**	
+ Viwaseen. 1	1.887.957.732		1.890.071.530	
+ Viwaseen. 7	172.164.000		172.164.000	
+ Suối Dầu	22.230.000		22.230.000	
+ TSC	33.837.000		33.837.000	
+ Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt			56.169.520	
Cộng	**346.637.868.497**	**32.588.724.971**	**349.162.147.882**	**16.938.063.125**

Ghi chú : Các khoản phải thu đang được 2 bên thực hiện quyết toán, đến thời điểm phát hành báo cáo này công việc thực hiện quyết toán 2 bên vẫn chưa hoàn tất, chi tiết:

+ Tập đoàn phát triển nhà và đô thị Việt Nam - HUD (*)	25.719.925.376
+ Công ty Đầu tư sân bay quốc tế Techo Cambodia (*)	18.543.870.020

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
**** Trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng***		
Trả trước cho người bán là bên liên quan	***15.188.820.566***	***15.815.537.163***
Công ty CP Xây dựng cấp thoát nước số 1 (Viwaseen.1)	11.920.758.711	12.192.503.171
Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật TSC	164.550.010	164.550.010
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt		354.972.137
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	3.103.511.845	3.103.511.845
Trả trước cho đối tượng khác	**69.368.561.510**	**110.348.694.962**
Công ty CP Xây dựng An Khánh		3.954.309.000
Công ty CP Vinaseen 5		7.843.673.922
Công ty CP Phát triển xây dựng hạ tầng và thương mại Phương Đông		11.811.459.829
Các đối tượng khác	69.368.561.510	86.739.252.211
Cộng	**84.557.382.076**	**126.164.232.125**

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**192.100.209.259**	**(5.550.289.516)**	**200.522.299.923**	**(5.327.922.301)**
Tạm ứng (i)	112.931.964.793	(4.550.289.516)	124.038.714.343	(2.720.848.066)
Ký quỹ, ký cược	678.434.672		9.623.052.289	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	9.174.934.053		7.275.211.482	-
Phải thu tiền mua cổ phần	22.950.000		22.950.000	-
Phải thu tiền cho vay (ii)	1.600.000.000		1.600.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay (iii)	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 CP Xây dựng thương mại An Xuân Thịnh	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Phải thu khác	32.990.602.315		23.871.386.423	(1.607.074.235)
Cộng	**192.100.209.259**	**(5.550.289.516)**	**200.522.299.923**	**(5.327.922.301)**
b. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	105.000.000		105.000.000	
- Ký cược, ký quỹ (iv)	8.506.152.828			
Cộng	**8.611.152.828**		**105.000.000**	

Ghi chú:

(i) Các khoản tạm ứng thực hiện công trình, hoàn ứng theo từng phần khi có quyết toán;

(ii) Theo thuyết minh của báo cáo kiểm toán năm 2025, đây là khoản cho vay, bằng thủ tục thay thế chưa thể xác định được đối tượng cũng như nội dung cụ thể, nên chưa thể chỉnh lại theo quy định tại thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính

(iii) Tại thuyết minh của báo cáo kiểm toán năm 2025, theo ý kiến đơn vị, đây là khoản lãi phải thu của các đối tượng khác nhau, tuy nhiên bằng thủ tục thay thế chưa thể xác định được chi tiết của các đối tượng nào.

(iv) Trong đó :

**** Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư :*** 4.580.000.000 VND

- Khoản ký cược, ký quỹ tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Ba Đình của Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hà Nội (cũ), nay là Sở Tài chính Tp,Hà Nội với số tiền là 4,580,000,000 đồng Việt Nam để đảm bảo thực hiện dự án Toà nhà Văn Phòng Tổng Công Ty VIWASEEN tại số 52 Quốc Tử Giám Tp,Hà Nội phát sinh năm 2020; Đơn vị cam kết đến nay khoản ký quỹ này được thực hiện theo nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính Phủ, Nghị định số 96/NĐ-Cp ngày 31/3/2026 , và số dư ký quỹ không thay đổi;

**** Khoản ký quỹ tại Ngân Hàng BIDV - Chi Nhánh Hà Thành*** 3.926.152.828 VND

Đây là số dư còn lại của khoản ký quỹ bảo hành công trình Huế 1A tại ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hà Thành của Ban quản lý Dự Án Cải Thiện Môi Trường Nước Tp, Huế (Ban QLDA) cho bên thụ hưởng là Công Ty Kỹ Thuật và Xây Dựng Hanshin; Ngày 31/12/2024 Ban QLDA có văn bản số 422/BQLDA gửi đơn vị khẳng định các hợp đồng sửa chữa trong giai đoạn bảo hành thuộc trách nhiệm của nhà thầu thi công với tổng giá trị là 3.936.868.772 đồng, nên Ban QLDA xác định số tiền dư là 1.110.989.644 đồng (BQLDA đã chuyển trả lại số tiền này cho đơn vị ngày 27/5/2025); Đơn vị đã có 04 văn bản gửi chủ đầu tư và ban QLDA đề nghị cung cấp dự toán, các chứng từ có liên quan đến phần sửa chữa bảo hành làm cơ sở xác định đối trừ chi phí với các nhà thầu phụ có liên quan (tuy nhiên đến nay, Ban QLDA vẫn chưa cung cấp các hồ sơ tài liệu trên),Với những hồ sơ hiện có, bằng các phương pháp thay thế, kiểm toán viên chưa thể xác định được số dư ký quỹ đã nêu đến thời điểm phát hành báo cáo này,theo ý kiến của đơn vị khoản ký quỹ này đang phải đối chiếu quyết toán để xác định đối tượng chịu trách nhiệm, khi có kết quả sẽ điều chỉnh cho phù hợp.

6 . NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Thời gian phát sinh	**Giá trị gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá trị gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
+ Viwaseen. 4	Trên 3 năm	13.794.562.297	77.826.000		
+ BQLDA CN&VS các tỉnh miền Trung	Trên 3 năm	933.925.549			
+ Tổng công ty VINACONEX	Trên 3 năm	657.081.904		657.081.904	
+ Ban QLDA cấp nước sạch và VSNT tỉnh Thái Bình	Trên 3 năm	2.068.005.783		2.068.005.783	607.095.401
- Công ty An Xuân Thịnh - Ctr gói F1 (**)	Trên 3 năm	8.988.910.834		8.988.910.834	
- Công ty An Xuân Thịnh - Gói 1.9 và 1.10 Cần Thơ	Trên 3 năm	1.000.000.000			
- Công ty TNHH WEC ENGINEERS & CONSTRUCTORS Việt Nam (*)	Trên 3 năm	762.396.028		762.396.028	
Công ty Bảo Phương	Trên 3 năm	965.521.062		965.521.062	
Trần Nam Long	Trên 3 năm	1.648.284.514		1.648.284.514	
Ban QLDA các dự án hạ tầng du lịch Hải Phòng	Trên 3 năm	1.847.863.000		1.847.863.000	
Tạm ứng	1-2 năm	53.786.423.799	49.818.603.339		
Các khoản phải thu khác	Trên 3 năm	317.695.072.449	286.298.402.291	398.779.364.788	371.447.335.961
Cộng		**404.148.047.219**	**336.194.831.630**	**415.717.427.913**	**372.054.431.362**

Ghi chú:

(*) Ngày 28/05/2025, Tòa án Nhân dân Huyện Bình Chánh, TPHCM có Bản án số 60/2025/KDTM-ST về việc tranh chấp hợp đồng thi công giữa đơn vị và Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam, quyết định Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam có trách nhiệm thanh toán cho đơn vị số nợ gốc 762.396.028 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 63.782.821 đồng. Ngày 06/08/2025, Thi hành án dân sự TPHCM có Quyết định thi hành án số 2905/QĐ-THADS cho thi hành án Bản án nói trên. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam chưa thanh toán.

(**) Ngày 24/11/2020, Tòa án Nhân dân Quận 7, TPHCM có Bản án sơ thẩm số 100/2020/KDTM-ST, và ngày 02/12/2021 Tòa án Nhân dân TP.HCM có Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT về việc tranh chấp hợp đồng thầu phụ giữa đơn vị và Công ty CP Xây dựng Thương Mại An Xuân Thịnh, quyết định Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh có nghĩa vụ phải trả cho đơn vị số tiền 8.988.910.834 đồng, lãi chậm trả tính từ ngày 23/10/2018 là 1.770.423.746 đồng (Tòa án cũng áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản của Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh).

- Ngày 22/02/2022, Viện Kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại TPHCM có văn bản số 12/YC-VKS-KDTM, yêu cầu hoãn thi hành Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021, để xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm theo đơn của Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh.
- Ngày 06/04/2022 Viện Kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại TP.HCM có Quyết định số 76/QĐKNGĐT-VKS-KDTM: kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TP.HCM; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM xét xử giám đốc thẩm; tạm đình chỉ thi hành đối với Bản án số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TP.HCM cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm.
- Ngày 03/04/2023, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM có Quyết định giám đốc thẩm số 07/2023/KDTM-GĐT:
  + Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 06/04/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
  + Hủy Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TPHCM;
  + Hủy Bản án sơ thẩm số 100/2020/KDTM-ST ngày 24/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM;
  + Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM xét xử sơ thẩm lại.
- Ngày 06/03/2024, Tòa án nhân dân Quận 7, TP.HCM có giấy triệu tập đơn vị đến tòa vào ngày 22/03/2024 để giải quyết vụ án; Waseco đã cung cấp hồ sơ, thực hiện theo giấy triệu tập. Đến ngày phát hành báo cáo này, Tòa án nhân dân Quận 7 vẫn chưa xét xử sơ thẩm lại.

7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
- Nguyên liệu, vật liệu	18.325.834.841	(361.067.058)	24.691.260.872	(361.067.058)
- Công cụ, dụng cụ	306.400.109		322.918.109	
- Chi phí SXKD dở dang (i)	494.331.851.069	(611.457.351)	512.664.008.438	(611.457.351)
- Thành phẩm	244.223.908		244.223.908	
- Hàng hóa	93.499.899		111.494.199	
- Hàng hóa gửi bán	146.016.595		146.016.595	
Cộng	**513.447.826.421**	**(972.524.409)**	**538.179.922.121**	**(972.524.409)**

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

Công trình	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- 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 khi xử lý đến trạm điều tiết Tây Mỗ	12.195.589.796	12.195.589.796
- Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia	92.045.407.177	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	
- Các công trình khác	339.860.576.641	366.934.349.504
Cộng	**494.331.851.069**	**512.664.008.438**

Ghi chú :

(i) Đến ngày 30/06/2026, đơn vị đang theo dõi chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số công trình xây dựng đã hoàn thành, trong đó có một số công trình tồn đọng kéo dài và hiện đang trong quá trình thực hiện đối chiếu để quyết toán chi phí với giá trị ghi sổ là 157,587 tỷ đồng, Hội đồng quản trị trước đây của Tổng công ty đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch xử lý tài chính đối với khoản mục chi phí dở dang này từ năm 2019 và các năm tiếp theo, tuy nhiên đến thời điểm này kết quả xử lý tài chính thực tế chưa đạt được theo kế hoạch đề ra.

(ii): Do có một số vướng mắc liên quan khiến việc thực hiện dự án này đang bị gián đoạn, nên chi phí liên quan đến dự án này được tạm ngưng từ năm 2025.

8 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
***Xây dựng cơ bản dở dang**		
- Dự án tổ hợp chung cư Hạ Đình - Thanh Xuân (ii)	25.771.397.484	24.059.249.052
- Dự án khu phức hợp Quận 9 - TP. Hồ Chí Minh (v)	15.914.116.028	15.854.386.396
- Dự án xây dựng văn phòng cho thuê tại 52 Quốc Tử Giám (iii)	9.836.639.166	8.784.539.294
- Dự án Khu chung cư và Văn phòng Trung Văn Từ Liêm (iv)	3.218.245.846	3.218.245.846
- 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
- Các dự án khác	9.375.406.353	7.958.134.417
Cộng	**67.839.906.578**	**63.598.656.706**

Ghi chú:

- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là: 288.556.010 VND.

(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 bàn 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 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.

(iv) 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. Đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thẩm tra, quyết toán.

(v) Do có một số vướng mắc liên quan khiến việc thực hiện dự án này đang bị gián đoạn, nên chi phí liên quan đến dự án này được tạm ngưng từ năm 2025.

9 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Ngành nghề KD chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
				Giá gốc	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				***111.944.131.912***	***69.925.859.236***	***110.256.213.209***	***69.939.474.935***
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt (Wahsin)	33,34%	33,34%	Sản xuất kinh doanh ống gang cầu	13.382.167.049	**1,032,626,222**	13.382.167.049	1.032.626.222
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen (Viwaseen.7)	26,00%	26,00%	Xây dựng, cấp thoát nước	1.300.000.000	**1,548,326,728**	1.300.000.000	1.347.716.378
Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật TSC	20,00%	20,00%	Kinh doanh thương mại	1.995.140.469		1.400.000.000	
Công ty CP Xăng dầu - Dầu khí Phú Thọ	15,00%	15,00%	Kinh doanh xăng dầu	8.449.811.236	8.384.933.477	7.500.000.000	7.357.420.861
Công ty CP Đầu tư Xây dựng cấp thoát nước Suối Dầu	50,00%	50,00%	Đầu tư xây dựng nhà	40.000.000.000	45.389.822.272	40.000.000.000	46.410.777.946
Công ty CP Bất động sản Dầu khí - Petrowaco	24,90%	24,90%	Đầu tư kinh doanh bất động sản	42.700.200.000	11.797.067.708	42.700.200.000	12.017.850.699
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	37,09%	37,09%	Xây dựng, cấp thoát nước	4.116.813.158	1.773.082.829	3.973.846.160	1.773.082.829
b. Đầu tư vào các đơn vị khác				***200.435.181***		***200.435.181***	
Công ty CP Siêu thị Vinaconex				200.000.000		200.000.000	
Công ty CP Vinaconex 6				435.181		435.181	
Cộng				**112.144.567.093**	**69.925.859.236**	**110.456.648.390**	**69.939.474.935**

Ghi chú:

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng 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 tự lập/đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026. 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 là phù hợp.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng 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 tự lập/đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026. 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 30/6/2026 với số tiền 10.903.181.295 đồng 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.

- Giá trị hợp lý: Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày tại thuyết minh số VIII.5.2 của báo cáo tài chính đính kèm

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm cho SP định kỳ	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	**288.142.290.838**	**78.672.310.976**	**156.797.242.206**	**54.084.375.330**			**577.696.219.350**
Số tăng trong kỳ	**22.895.700.860**	**6.004.753.111**					**28.900.453.971**
- Mua trong kỳ							
- Đầu tư XDCB hoàn thành	22.895.700.860						22.895.700.860
- Tăng khác		6.004.753.111					6.004.753.111
Số giảm trong kỳ	**33.697.218.002**	**186.479.000**	**5.937.965.200**	**8.462.036.222**			**48.283.698.424**
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán			5.937.965.200	8.462.036.222			14.400.001.422
- Giảm khác	33.697.218.002	186.479.000					33.883.697.002
Số dư cuối kỳ	**277.340.773.696**	**84.490.585.087**	**150.859.277.006**	**45.622.339.108**			**558.312.974.897**
Giá trị hao mòn luỹ kế							
Số dư đầu năm	**113.838.625.627**	**55.484.855.017**	**97.686.781.391**	**39.597.146.160**			**306.607.408.195**
Số tăng trong kỳ	**5.764.960.062**	**1.071.639.833**	**2.302.948.385**	**2.333.150.332**			**11.472.698.612**
- Khấu hao trong kỳ	5.764.960.062	1.071.639.833	2.302.948.385	2.333.150.332			11.472.698.612
- Tăng khác							
Số giảm trong kỳ	**16.037.952.345**	**186.479.000**	**5.937.965.200**	**2.453.809.336**			**24.616.205.881**
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán			5.937.965.200	2.453.809.336			8.391.774.536
- Giảm khác	16.037.952.345	186.479.000					16.224.431.345
Số dư cuối kỳ	**103.565.633.344**	**56.370.015.850**	**94.051.764.576**	**39.476.487.156**			**293.463.900.926**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	**174.303.665.211**	**23.187.455.959**	**59.110.460.815**	**14.487.229.170**			**271.088.811.155**
Tại ngày cuối kỳ	**173.775.140.352**	**28.120.569.237**	**56.807.512.430**	**6.145.851.952**			**264.849.073.971**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay *VND*

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 8.133.200.262 *VND*

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý *VND*

- 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 V.13 "Vay và nợ thuê tài chính".

- Chi tiết 1 số tài sản cố định hữu hình hiện hữu có giá trị từ 10%/ tổng tài sản :

Tên tài sản cố định	Nguyên giá	Số khấu hao luỹ kế	Giá trị còn lại
Trạm cấp nước thô	26.815.775.008	15.221.386.578	11.594.388.430
Toà nhà VIWASEEN	66.435.748.540	12.675.241.498	53.760.507.042
Tuyến ống truyền tải nước thô	71.032.400.844	35.093.888.909	35.938.511.935
Tổng cộng	**164.283.924.392**	**62.990.516.984**	**101.293.407.408**

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền thương hiệu	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**29.135.891.815**	**3.150.000.000**			**306.500.000**	**32.592.391.815**
Số tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
- Tạo ra từ nội bộ						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**29.135.891.815**	**3.150.000.000**			**306.500.000**	**32.592.391.815**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**3.357.204.413**	**2.289.000.000**		**30.000.000**	**156.500.000**	**5.832.704.413**
Số tăng trong kỳ	**210.850.242**	**63.000.000**				**273.850.242**
- Khấu hao trong kỳ	210.850.242	63.000.000				273.850.242
- Tăng khác						
Số giảm trong kỳ						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**3.568.054.655**	**2.352.000.000**		**30.000.000**	**156.500.000**	**6.106.554.655**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**25.778.687.402**	**861.000.000**		**(30.000.000)**	**150.000.000**	**26.759.687.402**
Tại ngày cuối kỳ	**25.567.837.160**	**798.000.000**		**(30.000.000)**	**150.000.000**	**26.485.837.160**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Quyền sử dụng đất dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn là 16.849.277.345 đồng (tham chiếu TM V.13).

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng *56.500.000 VND*

* **Chi tiết về quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án nhà máy nước tại Mong Tho B:**

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng đất				Thời hạn sử dụng đất
		Sử dụng riêng	Sử dụng chung	Đất thương mại dịch vụ	Đất thủy lợi	Đất trồng cây lâu năm	
5	274 thành 1108	3.694,4			3.694,4		7/12/2066
5	158 thành 1109	5.895,3			5.895,3		7/12/2066
5	190	7.693,7			7.693,7		7/12/2066
5	138 thành 1110	8.879,0			8.879,0		7/12/2066
5	298	29.188,7			29.188,7		7/12/2066
5	297	26.905,8			26.905,8		7/12/2066
5	245	4.050,0			4.050,0		7/12/2066
5	275 thành 1107	1.867,0			1.867,0		7/12/2066
25	6	655,6		200,0	305,1	150,5	Đất thủy lợi 12/7/2066, đất TMDV lâu dài, đất TCLN 10/2018
TỔNG CỘNG		**88.829,5**		**200,0**	**88.479,0**	**150,5**	

- Các thửa đất số: 1107,1108, 1109, 1110 được cấp mới thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273973

- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện đang thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Kiên Giang (tham chiếu TM V.14).

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
a . Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**217.881.122.048**			**217.881.122.048**
- Quyền sử dụng đất	2.178.233.491			2.178.233.491
- Nhà	215.702.888.557			215.702.888.557
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	**99.674.481.783**	**3.467.114.584**		**103.141.596.367**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	99.674.481.783	3.467.114.584		103.141.596.367
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	**118.206.640.265**			**114.739.525.681**
- Quyền sử dụng đất	2.178.233.491			2.178.233.491
- Nhà	116.028.406.774			112.561.292.190
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
b . Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

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 V.13 "Vay và nợ thuê tài chính".

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: *VND*

- Nguyên giá BĐSĐT cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: *VND*

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a . Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	1.460.645.708	1.163.520.871
- Chi phí khác	184.220.241	17.122.253
- Chi phí chờ phân bổ	79.866.935	9.910.078.207
Cộng	**1.644.865.949**	**11.090.721.331**
b . Dài hạn		
- Tiền sử dụng đất phân bổ	11.211.875.752	11.388.138.440
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	6.728.214.514	146.944.172
- Chi phí khác	1.296.157.013	1.198.500.527
Cộng	**19.236.247.279**	**12.733.583.139**

14 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

14.1 Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Trong kỳ		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
a/Vay ngân hàng	**134.767.361.977**	**52.062.745.648**	**119.825.612.942**	**202.530.229.271**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	3.184.349.490		16.348.454.544	19.532.804.034
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	32.455.554.318	3.921.624.182	33.627.479.444	62.161.409.580
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi Nhánh 1 Tp.HCM (*)		5.054.400.000	11.498.532.611	6.444.132.611
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi Nhánh SGD (**)			4.308.672.937	4.308.672.937
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai (*)	13.011.122.892	33.991.791.285	36.580.156.378	15.599.487.985
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn (**)	5.094.930.181	5.094.930.181		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	35.467.806.889			35.467.806.889
Vay BIDV Khánh Hòa	27.459.038.200			27.459.038.200
Ngân hàng TPbank - Chi nhánh Hà Nội			1.478.136.834	1.478.136.834
NHĐT và PT Việt Nam - CN Hà Tây			15.962.180.194	15.962.180.194
b/Nợ dài hạn đến hạn trả				
Tổng công ty Vinaconex (bên liên quan)	4.000.000.000	4.000.000.000		
Vay đối tượng khác	14.094.560.000		22.000.000	14.116.560.000
14.2. Dài hạn	**101.791.717.484**	**101.291.717.484**	**75.651.077.434**	**76.151.077.434**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hải Phòng	14.083.221.667	14.083.221.667		
Tổng công ty Vinaconex	1.557.418.383	1.557.418.383		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang			75.151.077.434	75.151.077.434
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang	500.000.000		500.000.000	1.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Kiên Giang (*****)	70.151.077.434	70.151.077.434		
Tổng công ty Vinaconex (bên liên quan)	15.500.000.000	15.500.000.000		
Cộng	**236.559.079.461**	**153.354.463.132**	**195.476.690.376**	**278.681.306.705**

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
386/2024-HĐCVHM/NHCT124-VIWASEEN ngày 27/12/2024	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27/12/2025. Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng		3.184.349.490	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/Viwaseen - TDP ngày 3/9/2014; các công trình xây lắp được hình thành từ
01/2024/178659/HĐTD ngày 21/11/2024	Ngân hàng TMCP Đầu tư & phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/11/2025, thời hạn cho vay và lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	Lãi suất theo từng hợp đồng tín dụng riêng	32.455.554.318	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
Công văn số 132/CTN-TCKT ký ngày 13/04/2023	Công ty CP Đầu tư và XD cấp thoát nước- Waseco	1 tháng kể từ ngày giải ngân	Không tính lãi	5.500.000.000	Không có tài sản đảm bảo
Công văn số 707/CTN-TCKT ký ngày 30/12/2024	Tổng công ty Vinaconex	Cam kết trả nợ trước tháng 2/2025	Không tính lãi	4.000.000.000	Không có tài sản đảm bảo
2112-LAV-202600316	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hải Phòng	Thời hạn vay 08 năm kể từ ngày tiếp theo liền kề của giải ngân vốn vay lần đầu	Trong vòng 18 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu lãi suất 8,5%/năm; Từ tháng 19 áp dụng lãi suất điều chỉnh	14.083.221.667	Vay giải ngân dự án di dời
	Tổng công ty Vinaconex		Không tính lãi	1.557.418.383	Không có tài sản đảm bảo
7700 LAV202600818 ngày 18/6/2026	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Kiên Giang	35 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên	8,3% 12 tháng đầu, sau đó lãi suất điều chỉnh	70.151.077.434	Tài sản bảo đảm
1546/2026/HĐV/VCG-CIW6	Tổng công ty Vinaconex	54 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên	12% năm đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh	15.500.000.000	Tài sản bảo đảm

Vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Kiên Giang theo Hợp đồng tín dụng số 7700LAV202600818 ngày 18/6/2026 :
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý để đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá - tỉnh Kiên Giang, công suất 20.000 m3/ngày, bao gồm chi phí lãi vay trong quá trình thi công; Tài sản bảo đảm :
+ Hợp đồng số 7700LCL202600330 ngày 18/6/2026 (tài sản gồm Quyền sử dụng đất, Tài sản gắn liền với đất, Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thống nhất định giá là 12.403.000.000 đồng);
+ Hợp đồng số 7700LCL202600331 ngày 18/6/2026 (tài sản gồm Vật kiến trúc, công trình phụ trợ, máy móc thiết bị và công nghệ thuộc Dự án đầu tư "Công trình: Xây dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá" thống nhất định giá là 81.881.000.000 đồng).

Tài sản bảo đảm : Bản gốc giấy CNQDD Đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BA 631289 do UBND Tỉnh Hải Dương cấp ngày 01/11/2020 (hệ thống cấp nước Nam Sách và nhà máy SX nước tinh khiết); Hoá đơn GTGT số 0000308 ngày 22/6/2015; Hoá đơn số 0000276 ngày 09/12/2015 và bản gốc giấy CNQDD Đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BA 631290 do UBND Tỉnh Hải Dương cấp ngày 01/11/2020

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tỷ lệ	Số đầu năm
*** Phải trả người bán ngắn hạn có số dư trên 10% tổng số dư**	**23.438.820.291**	**23.438.820.291**
Công ty TNHH MTV Thương mại Thanh Dung	11.439.525.840	11.439.525.840
Công ty CP Công nghệ E Nhất	11.999.294.451	11.999.294.451
*** Phải trả người bán ngắn hạn khác**	**412.895.920.838**	**444.648.592.347**
Công ty CP VINASEN 5	1.860.377.642	2.377.866.078
Công ty CP Xây dựng số 1	2.644.069.474	11.013.556.012
Công ty CP DNP Holding	8.744.221.289	12.042.406.560
Công ty CP Đầu tư Xây dựng 18.5	6.659.537.614	6.659.537.614
Công ty CP Quốc tế Đông Á Hà Nội	8.565.584.582	8.565.584.582
Phải trả các đối tượng khác	384.422.130.237	403.989.641.501
***Phải trả người bán là các bên liên quan**	**14.010.807.113**	**14.015.798.976**
Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	**2.212.020.770**	1.959.851.381
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	4.084.180.964	4.084.180.964
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng VIWASEEN		96.670.000
Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật TSC	863.847.536	863.847.536
Công ty CP Xây dựng cấp thoát nước số 1 (Viwaseen.1)	6.850.757.843	6.850.757.843
Công ty CP Xây dựng cấp thoát nước số 15 (Viwaseen.15)		160.491.252
Cộng	**450.345.548.242**	**482.103.211.614**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
*** Người mua trả trước ngắn hạn có số dư trên 10% tổng số dư**	**48.676.621.481**	**90.757.785.500**
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 CP Constrexim số 1 (Confitech)	8.547.564.379	23.691.599.684
*** Người mua trả trước ngắn hạn khác**	**48.307.019.532**	**64.856.834.020**
Cộng	**96.983.641.013**	**155.614.619.520**

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

	Tỷ lệ	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
17.1 Thuế và các khoản phải nộp					
+ Thuế GTGT		17.211.210.765	7.588.077.664	8.420.556.478	16.378.731.951
+ Thuế TNDN		4.513.469.118	6.518.505.534	6.736.217.367	4.295.757.285
+Thuế thu nhập cá nhân		1.192.563.295	518.897.065	596.794.001	1.114.666.359
+ Tiền thuê đất		877.973.582	12.171.636.946	12.866.809.302	182.801.226
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		3.627.595.343	1.737.019.584	1.489.289.441	3.875.325.486
Cộng		**27.422.812.103**	**28.534.136.793**	**30.109.666.589**	**25.847.282.307**
17.2 Thuế và các khoản phải thu					
+ Thuế GTGT		4.195.404.748	1.599.706.368	1.766.261.897	4.361.960.277
+ Thuế TNDN		660.008.985			660.008.985
- Thuế thu nhập cá nhân		339.556	18.715.200	33.914.637	15.538.993
- Phải thu khác		2.178.488	5.084.244	5.657.235	2.751.479
Cộng		**4.857.931.777**	**1.623.505.812**	**1.805.833.769**	**5.040.259.734**

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Trích trước chi phí lãi vay	39.720.219.960	22.712.574.485
- Trích trước giá vốn các công trình	9.684.140.042	27.071.168.440
- Các khoản chi phí trích trước khác	5.840.882.223	3.145.660.405
Cộng	**55.245.242.225**	**52.929.403.330**

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn	1.142.753.593	1.838.737.790
- BHXH, BHYT, BHTN	7.417.230.267	6.539.142.315
- Phải trả công nợ trước cổ phần hóa	3.980.780.125	3.980.780.125
- Phải trả công nợ tạm ứng	3.547.306.100	5.716.409.442
- Phí bảo trì căn hộ (*)	14.707.899.762	14.603.925.290
- Hỗ trợ di dời nhà máy tại KCN Deep c (i)		21.296.296.296
- 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
- Bộ KHCN	1.188.000.000	1.188.000.000
- Phải trả khác	28.775.863.671	25.172.386.530
Cộng	**96.205.248.547**	**115.781.092.817**

Ghi chú (*) : *Đây là khoản đơn vị thu phí thu quản lý, phí bảo trì...văn phòng, căn hộ... từ những năm trước nhưng chưa quyết toán thu - chi xong.*

20 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

- Tổng Công ty Phát Triển Nhà và Đô Thị - dự án quận 9	5.837.572.099	5.837.572.099
- Tiền góp vốn 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 cược ký quỹ dài hạn	606.084.591	27.187.685.341
- Bảo lãnh thực hiện hợp đồng (Cty TNHH MTV Xây Dựng và Dịch vụ Kim Thành Đạt)	2.377.989.416	
- Phải trả dài hạn khác	22.244.563.313	
Cộng	**55.234.221.303**	**57.193.269.324**

Ghi chú (*) : Khoản phải trả dài hạn khác là khoản Công ty TNHH Tiến Đại Phát góp vốn 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, thành phố Hà Nội (nay là phường Khương Đình, thành phố Hà Nội). Chi tiết như sau:

- Tổng mức đầu tư dự kiến là 704.802.748.000 đồng(bảy trăm linh tư tỷ tám trăm linh hai triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn Việt Nam đồng)

- Đơn vị góp vốn bằng quyền thuê đất tại địa chỉ số 56-58 Ngõ 85 Phố Hạ Đình, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân Hà Nội (cũ) và các chi phí không bao gồm và không giới hạn tiền thuê đất, các chi phí khác có liên quan đến lô đất theo quy định của pháp luật đến hết năm 2014 và lợi thế của dưa án;

- Công ty TNHH Tiến Đại Phát góp vốn bằng tiền để triển khai dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi dư án hoàn thành và đưa công trình vào sử dụng theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Các chi phí này bao gồm và không giới hạn chi phí liên quan đến việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý điều chỉnh dự án, chi phí nghĩa vụ tài chính với đơn vị , nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2015 theo giá quy định của UBND Tp Hà Nội;

- Công ty TNHH Tiến Đại Phát có trách nhiệm chuyển cho đơn vị khoản kinh phí không hoàn lại trong bất kỳ trường hợp nào (kể cả trường hợp bất khả kháng) số tiền là 41 tỷ đồng Việt Nam và khoản này sẽ được đối trừ vào trị giá 2.800 m2 sàn nhà thương phẩm đơn vị nhận được khi kết thúc dự án (khoản tiền này đơn vị không phải trả bất kỳ khoản lãi suất nào) trong suốt quá trình thực hiện 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 này, dự án vẫn chưa hoàn thành, các bên vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án. theo biên bản giao nhận ngày 08/05/2026 về chứng từ nộp tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2017 đến năm 2025, số tiền Công ty TNHH Tiến Đạt Phát còn phải thanh toán tiền thuê đất đến 31/12/2025 là: 20.362.812.657 đồng (đến nay công ty TNHH Tiến Đạt vẫn chưa thanh toán số tiền này)

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Khoản mục	Số đầu năm	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Ngắn hạn	**19.516.246.675**	**3.857.001.982**	**4.808.740.005**	**18.564.508.652**
- Bảo hành Ctr HTCN Sông Đà - gói TOC2.EPC	8.711.087.992		11.856.492	8.699.231.500
- Bảo hành Ctr Cấp nước ven biển huyện Phù Mỹ	1.800.503.519		708.030.909	1.092.472.610
- Bảo hành Công trình T/ống cấp nước KV Bắc Thạnh Phú, Bến Tre	1.607.558.148			1.607.558.148
- Bảo hành Gói 11 Bạc Liêu	1.360.102.678		57.517.983	1.302.584.695
- Bảo hành Công trình Bến Cầu (CW-12)	1.034.482.510			1.034.482.510
- Bảo hành Công trình Cải tạo đường ống Thới Lai, Cần Thơ	471.192.291		471.192.291	
- Bảo hành Công trình Đường ống phân phối Cờ Đỏ, Cần Thơ	464.403.860		464.403.860	
- Bảo hành Công trình Đồng Tháp - Thủy lợi và Nước sạch nông thôn	365.749.439		30.267.334	335.482.105
- Bảo hành Ctr Tuyến ống Tân Phong Đồng Nai	348.045.127			348.045.127
- Bảo hành Công trình Các CT cấp Nước tập trung nông thôn Bến Tre	288.282.514			288.282.514
- Bảo hành Công trình Tuyến ống cấp nước HDPE D400, D225 Long An	185.096.923			185.096.923
- Bảo hành Công trình Hạ tầng kỹ thuật KDC số 6 Hiệp Bình Phước	114.903.865		114.903.865	
- Bảo hành Ctr ĐTXD-HTCN Nam Rạch Giá công suất 20.000m3/ngày	100.789.909		100.789.909	
Vinh		116.813.646		116.813.646
- Bảo hành Công trình Trạm bơm tăng áp Măng Lin Đà Lạt		1.524.669.005		1.524.669.005
- Bảo hành Công trình Cụm xử lý nước sạch Đông Mỹ Hải		2.215.519.331	185.729.462	2.029.789.869
- Trích dự phòng 17% tiền lương trên quỹ lương thực chi	2.664.047.900		2.664.047.900	
b. Dài hạn				
Cộng	**19.516.246.675**	**3.857.001.982**	**4.808.740.005**	**18.564.508.652**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a . Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**580.186.000.000**	**6.291.961.461**	**3.325.532.079**	**39.744.103.745**	**(5.093.884.177)**	**2.393.727.532**	**(22.581.260.767)**	**112.812.077.908**	**717.078.257.781**
- Tăng vốn trong kỳ trước									
- Lãi trong kỳ trước							725.469.912	4.679.760.432	5.405.230.344
- Tăng khác						382.563.864			382.563.864
- Giảm vốn trong kỳ trước									
- Lỗ trong kỳ trước									
- Giảm khác							(31.035.078)	(1.576.060.920)	(1.607.095.998)
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát								(4.615.088.620)	(4.615.088.620)
Số dư cuối kỳ trước	**580.186.000.000**	**6.291.961.461**	**3.325.532.079**	**39.744.103.745**	**(5.093.884.177)**	**2.776.291.396**	**(21.886.825.933)**	**111.300.688.800**	**716.643.867.371**
Số dư đầu năm nay	**580.186.000.000**	**6.291.961.461**	**3.325.532.079**	**39.744.103.745**	**(5.093.884.177)**	**3.007.500.631**	**(9.377.677.264)**	**112.213.891.186**	**730.297.427.661**
- Tăng vốn trong kỳ này									
- Lãi trong kỳ này							17.023.132.026	4.027.525.307	17.023.132.026
- Tăng khác									
- Giảm vốn trong kỳ này									
- Lỗ trong kỳ này									
- Giảm khác		306.061.021	188.133.521	1.171.504.274	5.093.884.177			16.049.040.996	6.759.582.993
Số dư cuối kỳ này	**580.186.000.000**	**5.985.900.440**	**3.137.398.558**	**38.572.599.471**		**3.007.500.631**	**7.645.454.762**	**100.192.375.497**	**738.727.229.359**

b . Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	25%	145.046.500.000	569.495.000.000
- Công ty Cổ phần đầu tư BNE	24%	142.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings	15%	85.798.000.000	
- Công ty Cổ phần An Quý Hưng Holdings	23%	133.442.780.000	
- Các đối tượng khác	13%	73.898.720.000	10.691.000.000
Cộng	**100%**	**580.186.000.000**	**580.186.000.000**

c . Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	580.186.000.000	580.186.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	580.186.000.000	580.186.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

d . Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu 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
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	58.018.600	58.018.600
+ Cổ phiếu phổ thông	58.018.600	58.018.600
+ Cổ phiếu ưu đãi		

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu*

e . Cổ tức, lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
- Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông, vốn điều lệ		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
+ Cổ tức bằng cổ phiếu		
+ Lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

f . Lý do tăng/giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

- Thặng dư vốn:…
- Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi:…
- Quỹ đầu tư phát triển:…
- Cổ phiếu mua lại của chính mình: …
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:…

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	81.750,41	90.746,84
- EUR	35,97	1.354,98
- JPY		411,17

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán sản phẩm hàng hóa	40.038.020.036	52.771.565.328
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	70.515.759.797	54.789.805.690
- Doanh thu dịch vụ xây dựng	221.962.803.805	320.238.704.749
- Doanh thu hoạt động kinh Doanh khác	20.070.276.323	3.473.608.572
Cộng	**352.586.859.961**	**431.273.684.339**

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
Cộng		

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn của sản phẩm hàng hóa đã bán (nước thô nước sạch)	20.008.584.656	33.939.395.422
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.562.355.487	33.632.638.202
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	240.681.763.784	305.030.629.845
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh khác		1.941.598.084
Cộng	**290.252.703.927**	**374.544.261.553**

4. LÃI/LỖ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán thanh lý bất động sản đầu tư		
- Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư		
- Chi phí nhượng bán thanh lý bất động sản đầu tư		
Cộng		

5. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi tiền cho vay	1.577.808.451	1.703.702.142
- Cổ tức lợi nhuận được chia		
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		238.909.845
Cộng	**1.577.808.451**	**1.942.611.987**

6. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền vay	6.994.666.061	10.758.806.424
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	12.890.624	33.085.587
- Chi phí tài chính khác	512.172.717	12.901.680
Cộng	**7.519.729.402**	**10.804.793.691**

7. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
- Các khoản khác (bồi thường di dời)	21.296.296.296	
- Các khoản khác	255.761.633	112.173.278
Cộng	**21.552.057.929**	**112.173.278**

8. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý nhượng bán TSCĐ	936.432.497	
- Các khoản phạt	153.120.099	2.797.993
- Các khoản khác (*)	15.229.075.879	781.252.390
Cộng	**16.318.628.475**	**784.050.383**

Ghi chú (*) : Giá trị còn lại của nhà máy bị di dời...

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nguyên vật liệu	77.292.479	459.362.857
- Chi phí nhân công	13.214.205.046	13.945.208.313
- Chi phí khấu hao	1.212.670.277	1.545.649.601
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	970.990.854	1.208.101.953
- Thuế phí lệ phí	1.357.591.978	707.182.188
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	11.201.802.229	14.889.470.536
- Các khoản chi phí QLDN khác	7.267.653.088	7.312.494.093
Cộng	**35.302.205.951**	**40.067.469.541**

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Khoản mục	Kỳ này	Kỳ trước
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	31.089.860.265	9.399.891.943
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Thu nhập không chịu thuế	(5.125.238.378)	(9.763.127.000)
- Chi phí không được khấu trừ	2.506.201.974	6.324.227.599
- Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước		
Chi phí thuế TNDN		
Chi phí thuế TNDN hiện hành:	5.350.438.178	4.162.501.203
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (**)	570.711.867	(167.839.604)
Chi phí thuế TNDN (*)	5.921.150.045	3.994.661.599

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí không được trừ	**2.506.201.974**	**6.324.227.599**
Tiền phạt thuế chậm nộp bảo hiểm	153.120.099	2.797.993
Chi phí lãi vay không được trừ	2.244.687.258	6.321.429.606
Thù lao hội đồng quản trị , ban kiểm soát	108.394.617	
- Thu nhập không chịu thuế (Lãi CLTG đánh giá lại cuối kỳ)		12.540.355
- Chi phí không được khấu trừ	6.340.682	1.247.131.000

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	157.654.463.132	69.409.237.696
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	4.000.000.000	
2 Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ	**Kỳ này**	**Kỳ trước**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	199.776.690.376	125.478.648.389
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	4.022.000.000	

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có.

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán: Không có.

3 . Thay đổi các ước tính kế toán: Không có.

4 . Thông tin về các bên liên quan

***Bên liên quan**	**Mối liên hệ**
Các công ty trở thành bên liên quan đến ngày 30/6/2026	
Vinaconex (VCG)	VCG là công ty có ảnh hưởng đáng kể và có thành viên trong ban lãnh đạo Tổng công ty, Tổng công ty là công ty liên kết của VCG
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Công ty con của VCG
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty con của VCG
Công ty CP Bách Thiên Lộc	Công ty con của VCG
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con của VCG
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con của VCG
Công ty TNHH Vinaconex Capital One	Công ty con của VCG
Công ty CP Vinaconex 25	Công ty con của VCG
Công ty CP Xây dựng số 1	Công ty con của VCG
Công ty CP Nước sạch Sapa	Công ty con của VCG
Công ty CP Vinaconex Sài Gòn	Công ty con của VCG
Công ty CP Viwaco	Công ty con của VCG
Công ty CP Vinaconex Dung Quất	Công ty con của VCG
Công ty CP Xây dựng số 17	Công ty con của VCG
Công ty CP Vinaconex 27	Công ty con của VCG
Công ty CP Xây dựng Vinaconex số 16	Công ty con của VCG
Công ty CP Xây dựng số 4	Công ty con của VCG
Các công ty con và công ty liên kết trong báo cáo tài chính	Công ty con và công ty liên kết

***Thông tin về các giao dịch với các bên có liên quan tại công ty mẹ**

a . Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

***Thu nhập của Hội đồng Quản trị và ban tổng giám đốc**		**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Họ và tên	**Chức vụ**		
Ông Lê Minh Đức	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)	99.394.617	226.654.340
Ông Ngô Văn Dũng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm thành viên HĐQT ngày 05/03/2026); Phó Tổng Giám đốc TCT (bổ nhiệm từ ngày 06/03/2026)	183.836.801	199.443.418
Ông Vũ Đoàn Chung	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 05/3/2026), Phó Tổng Giám đốc TCT	23.812.763	160.859.033
Ông Trương Huy Hải	Phó Tổng Giám đốc		160.859.033
Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Tổng giám đốc TCT(miễn nhiệm ngày 01/4/2026)	105.183.830	
Nguyễn Anh Tùng	Thành viên HĐQT TCT(miễn nhiệm từ ngày 05/3/2026	5.000.000	
Nguyễn Duy Hùng	Thành viên HĐQT TCT(miễn nhiệm từ ngày 05/3/2026	5.000.000	
Nguyễn Hải Đăng	Thành viên HĐQT (từ ngày 05/03/2026); Tổng Giám đốc TCT (bổ nhiệm từ ngày 01/4/2026)	30.000.000	
Lê Văn Thắng	Phó Tổng giám đốc TCT	100.497.101	
Trương Huy Hải	Phó Tổng giám đốc TCT	185.184.401	
Nguyễn Hữu Thủy	Phó Tổng giám đốc TCT	133.770.000	
Đoàn Vũ Tiến	Kế toán trưởng TCT	159.494.101	
	Tổng cộng	**1.031.173.614**	**747.815.824**

***Thu nhập của ban kiểm soát**		**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Bà Bùi Khánh Linh	Trưởng ban Kiểm soát TCT (miễn nhiệm từ ngày 05/3/2026)	55.244.401	160.859.033
Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Thành viên BKS TCT(miễn nhiệm từ ngày 05/3/2026)	4.000.000	
	Tổng cộng	**59.244.401**	**160.859.033**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
- Phải thu (Tạm ứng)		
+ Ông Đoàn Vũ Tiến	*10.000.000*	
+ Ông Ngô Văn Dũng	113.686.897	

b . Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	**Mối quan hệ**	**Sở hữu vốn**
Waseco	Công ty con	60,00%
Viwaseen.1	Công ty con	52,00%
Viwaseen.2	Công ty con	52,00%
Viwaseen.3	Công ty con	54,50%
Viwaseen.4	Công ty con	51,00%
Viwaseen.6	Công ty con	58,00%
Viwaseen.11	Công ty con	51,00%
Viwaseen.12	Công ty con	50,31%
Viwaseen.14	Công ty con	62,76%
Viwaseen.15	Công ty con	58,00%
Viwaseen.TMC	Công ty con	55,47%
Petrowaco	Công ty con	51,00%
Washin	Công ty liên kết	33,34%
Suối Dầu	Công ty liên kết	50,00%

Trong kỳ Tổng công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	**Giao dịch**	**Giá trị giao dịch (VND)**
Suối Dầu	Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.780.017.378
Vinaconex	Tiền vay phát sinh trong năm	21.057.418.383
Viwaco	Giao dịch mua hàng	586.296.730

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, một số khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	**Nội dung**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Petrowaco	Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.490.000.000	2.490.000.000
Washin	Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.838.341.482	3.838.341.482
Viwaseen.TMC	Phải thu tiền lãi cho vay	29.087.500	29.087.500
Suối Dầu	Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.261.008.689	

5.1 Số dư các khoản mục của các chi nhánh không hoạt động nên không xác định được có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính trong kỳ

Stt	Khoản mục	Số dư các chi nhánh không thể xác định được tại 30/6/2026	Số dư hợp nhất tổng công ty tại 30/6/2026	Tỷ lệ ảnh hưởng/ toàn đơn vị
1	Tiền	2.770.204.450	105.884.895.452	3%
2	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.307.926.375	346.637.868.497	1%
3	Người mua trả trước	1.957.591.001	96.983.641.013	2%
4	Thuế GTGT được khấu trừ	1.149.601.092	8.066.586.841	14%
5	Phải thu ngắn hạn khác	9.327.365.876	192.100.209.259	5%
6	Hàng tồn kho	39.037.873.859	513.447.826.421	8%
7	Phải thu dài hạn khác	100.000.000	8.611.602.828	1%
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.365.550.000	134.767.361.977	2%
9	Phải trả người bán ngắn hạn	13.219.756.614	450.345.548.242	3%
10	Trả trước cho người bán ngắn hạn	386.365.592	84.557.382.076	0%
11	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	2.421.072.123	25.847.282.307	9%
12	Thuế và các khoản phải thu nhà nước	78.319.981	5.040.259.734	2%
13	Phải trả người lao động	2.917.231.807	14.134.484.543	21%
14	Phải trả ngắn hạn khác	4.001.137.774	96.205.248.547	4%
15	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(149.210.601)	3.007.500.631	-5%
16	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(1.352.072.591)	7.645.454.762	-18%

5.2 Số dư các khoản mục của các công ty con không còn hoạt động và một số công ty con chỉ có báo cáo tài chính chưa được kiểm toán từ năm 2025 về trước có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất bán niên

STT	Khoản mục	Số dư các công ty con có số liệu báo cáo không cùng kỳ với công ty mẹ tại 30/6/2026	Số dư hợp nhất tổng công ty tại 30/6/2026	Tỷ lệ ảnh hưởng/ toàn đơn vị
1	Tiền	6.361.617.948	105.884.895.452	6%
2	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	50.552.475.901	346.637.868.497	15%
3	Trả trước cho người bán ngắn hạn	25.436.763.069	84.557.382.076	30%
4	Phải thu ngắn hạn khác	63.128.569.325	192.100.209.259	33%
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.380.294.670)	(67.953.215.589)	2%
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	1.182.069.526	1.656.266.862	71%
7	Hàng tồn kho	110.250.744.531	513.447.826.421	21%
8	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	98.902.680	1.644.865.949	6%
9	Thuế GTGT được khấu trừ	540.537.694	8.066.586.841	7%
10	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	40.625.113	5.040.259.734	1%
11	Tài sản ngắn hạn khác	41.832.000	41.832.000	100%
12	Tài sản cố định hữu hình			
13	*- Nguyên giá*	29.267.580.581	558.312.974.897	5%
14	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*	(18.802.276.617)	(293.463.900.926)	6%
15	Tài sản cố định vô hình			
16	*- Nguyên giá*	3.795.959.506	32.592.391.815	12%
17	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*	(30.000.000)	(6.106.554.655)	0%
18	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.053.377.093	2.463.486.821	83%
19	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(342.860.352)	(1.975.190.268)	17%
20	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	141.373.745	19.236.247.279	1%
21	**Tổng cộng tài sản**	**272.336.997.073**		
22	Phải trả người bán ngắn hạn	122.379.190.280	450.345.548.242	27%
23	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.014.365.616	96.983.641.013	3%
24	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.850.539.154	25.847.282.307	54%
25	Phải trả người lao động	2.353.355.988	14.134.484.543	17%
26	Chi phí phải trả ngắn hạn	10.161.682.306	55.245.242.225	18%
27	Phải trả ngắn hạn khác	64.484.781.917	96.205.248.547	67%
28	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	73.755.855.096	134.767.361.977	55%
29	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(37.892.089)	428.021.191	-9%
30	Vốn góp của chủ sở hữu	62.076.910.000	580.186.000.000	11%
31	Thặng dư vốn	374.097.600	5.985.900.440	6%
32	Vốn khác của chủ sở hữu	273.924.446	3.137.398.558	9%
33	Quỹ đầu tư phát triển	9.009.631.941	38.572.599.471	23%
34	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(89.359.445.182)	7.645.454.762	-1169%
35	**Tổng cộng nguồn vốn**	**272.336.997.073**		

6 . Điều chỉnh trong báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của kỳ này

Theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, một số chỉ tiêu đã được phân loại và trình bày phù hợp với quy định tại thông tư này.

7 . Thông tin về hoạt động liên tục

Theo quy định về điều kiện công ty đại chúng tại Điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 như sau: "Công ty đại chúng là công ty cổ phần thuộc một trong hai trường hợp sau đây: a) Công ty có vốn điều lệ đã góp từ 30 tỷ đồng trở lên, có vốn chủ sở hữu từ 30 tỷ đồng trở lên và có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải cổ đông lớn nắm giữ". Căn cứ quy định nêu trên, Tổng công ty chưa đủ điều kiện là công ty đại chúng do không đáp ứng đủ điều kiện về cơ cấu cổ đông của công ty đại chúng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tổng công ty đã gửi công văn tới ủy ban Chứng khoán Nhà nước để thông báo vấn đề nêu trên.

Một số chi nhánh trực thuộc Tổng công ty đã ngừng hoạt động, và đang trong giai đoạn xin giải thể, ban lãnh đạo nhận thấy không ảnh hưởng đáng kể tới hoạt động của Tổng công ty, do vậy không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Tổng Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

8 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025 và số liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và Báo cáo soát xét giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 có dạng ý kiến ngoại trừ .

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên và đóng dấu)*
Vũ Minh Thuỷ	Đoàn Vũ Tiến	Nguyễn Hải Đăng

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