

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
VIWACO**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN VIWACO
DN: C=VN, S=Hà Nội, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN VIWACO,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0101624050
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.20
16:53:36
+07'00'

Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN VIWACO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

NĂM 2026



Công ty Cổ phần VIWACO

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Bảng cân đối kế toán	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính	7 - 30

THÔNG TIN CHUNG**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần VIWACO ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103006729 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp ngày 17 tháng 3 năm 2005. Vào ngày 2 tháng 12 năm 2015, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 số 0101624050, theo đó Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần VIWACO. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 06 tháng 5 năm 2026.

Hoạt động chính của Công ty là phân phối và kinh doanh nước sạch, thiết kế và thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 01121000022 được cấp lần đầu ngày 4 tháng 5 năm 2007.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại sàn giao dịch UPCOM từ ngày 26 tháng 7 năm 2017 với mã chứng khoán là VAV.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, nhà 17-T7, Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có chi nhánh là Trung tâm cơ điện tại Trạm tiếp áp khu D, ngõ 9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hải Đăng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Lê Văn Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Lữ Chí Linh	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Ông Phạm Thanh Bình	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Xuân Tiến	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hữu Tới	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026
Ông Cao Hải Tháp	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Hoàng Lân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 3 năm 2026
Ông Đinh Hữu Cảnh	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Xuân Tiến, Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		607.793.109.853	618.383.206.778
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	407.574.724.168	409.315.059.762
111	1. Tiền		12.574.724.168	7.215.059.762
112	2. Các khoản tương đương tiền		395.000.000.000	402.100.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		117.548.131.507	66.048.131.507
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	117.548.131.507	66.048.131.507
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		30.427.342.650	27.382.049.118
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	10.001.560.635	26.267.211.098
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	26.915.914.884	7.579.771.227
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.557.240.236	1.582.439.898
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.047.373.105)	(8.047.373.105)
140	IV. Hàng tồn kho	9	42.321.846.559	98.505.873.861
141	1. Hàng tồn kho		43.080.920.099	99.264.947.401
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(759.073.540)	(759.073.540)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		9.921.064.969	17.132.092.530
162	1. Thuế GTGT được khấu trừ		8.859.069.868	16.070.097.429
165	2. Tài sản ngắn hạn khác		1.061.995.101	1.061.995.101
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		783.723.016.469	706.713.223.327
220	I. Tài sản cố định		417.421.839.171	448.655.412.619
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	401.438.059.117	430.662.716.699
222	Nguyên giá		1.085.693.202.803	1.068.246.252.099
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(684.255.143.686)	(637.583.535.400)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	8.998.131.633	10.006.201.377
225	Nguyên giá		45.232.080.362	45.232.080.362
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.233.948.729)	(35.225.878.985)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	6.985.648.421	7.986.494.543
228	Nguyên giá		13.057.048.678	12.957.989.419
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.071.400.257)	(4.971.494.876)
250	II. Tài sản dở dang dài hạn		334.778.381.827	225.422.558.357
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	334.778.381.827	225.422.558.357
270	III. Tài sản dài hạn khác		31.522.795.471	32.635.252.351
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	31.522.795.471	32.635.252.351
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.391.516.126.322	1.325.096.430.105

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		488.905.105.124	469.812.104.892
310	I. Nợ ngắn hạn		377.963.719.085	346.025.820.570
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	202.887.900.763	186.750.395.498
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	20.857.208.035	14.329.558.159
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	661.734.000	601.974.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	16.312.430.988	26.415.446.652
315	5. Phải trả người lao động		75.590.725.174	63.976.194.937
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	24.938.606.458	15.889.950.535
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	15.028.228.396	10.891.861.361
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	21.555.472.135	27.039.026.292
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		131.413.136	131.413.136
330	II. Nợ dài hạn		110.941.386.039	123.786.284.322
339	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	107.304.493.603	120.349.391.886
342	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		3.636.892.436	3.436.892.436
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	902.611.021.198	855.284.325.213
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		479.999.950.000	479.999.950.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		479.999.950.000	479.999.950.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		422.611.071.198	375.284.375.213
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		317.684.381.213	195.098.773.617
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		104.926.689.985	180.185.601.596
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.391.516.126.322	1.325.096.430.105

Người lập
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng
Trần Mạnh Hùng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 15 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc
Đỗ Xuân Tiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 (Năm 2026)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 (Năm 2025)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		277.907.013.122	277.872.184.612	825.092.746.169	807.513.708.148
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22.1	277.907.013.122	277.872.184.612	825.092.746.169	807.513.708.148
4. Giá vốn hàng bán	11	23	223.049.332.294	222.622.544.044	662.084.799.815	613.035.757.454
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		54.857.680.828	55.249.640.568	163.007.946.354	194.477.950.694
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22.2	5.418.335.477	2.184.430.563	15.446.908.644	11.975.047.741
8. Chi phí tài chính	23	24	1.047.229.714	1.339.083.408	3.390.961.943	4.412.865.746
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.047.229.714	1.339.083.408	3.390.961.943	4.412.865.746
9. Chi phí bán hàng	25	25	9.145.809.024	11.516.021.361	28.244.754.785	32.468.619.218
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	5.891.865.570	4.562.447.718	14.990.528.365	16.677.636.947
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		44.191.111.997	40.016.518.644	131.828.609.905	152.893.876.524
12. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
13. Chi phí khác	32		156.477.536		305.510.400	625.380
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(156.477.536)	-	(305.510.400)	(625.380)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		44.034.634.461	40.016.518.644	131.523.099.505	152.893.251.144
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	8.806.926.892	7.390.839.858	26.396.409.520	30.165.687.672
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	200.000.000	62.606.808
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		35.227.707.569	32.625.678.786	104.926.689.985	122.664.956.664
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	734	680	2.186	2.556
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		734	680	2.186	2.556

Người lập
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng
Trần Mạnh Hùng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 15 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc
Đỗ Xuân Tiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2026)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		131.523.099.505	152.893.251.144
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	48.779.583.411	49.163.865.802
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính		(15.446.908.644)	(11.975.047.741)
06	Chi phí lãi vay	24	3.390.961.943	4.412.865.746
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		168.246.736.215	194.494.934.951
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		4.165.734.029	(25.047.831.711)
10	Tăng hàng tồn kho		56.184.027.302	(63.336.661.736)
11	Tăng các khoản phải trả		(18.042.913.544)	(4.839.772.668)
12	Tăng chi phí chờ phân bổ		(1.112.456.880)	(3.268.671.169)
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.390.961.943)	(4.412.865.746)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(37.135.913.776)	(43.154.206.341)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(179.396.920)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		168.914.251.403	50.255.528.660
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(58.532.809.201)	(61.703.882.942)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(68.500.000.000)	(5.048.131.507)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		17.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		15.446.908.644	11.975.047.741
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(94.585.900.557)	(54.776.966.708)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho gian đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2026)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	63.086.659.524
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(18.066.285.738)	(18.235.591.261)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(462.166.702)	(424.809.124)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(57.540.234.000)	(38.364.666.000)
40	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động tài chính		(76.068.686.440)	6.061.593.139
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.740.335.594)	1.540.155.091
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		409.315.059.762	490.107.863.528
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	407.574.724.168	491.648.018.619



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 15 tháng 10 năm 2026

Người lập
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng
Trần Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc
Đỗ Xuân Tiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần VIWACO ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103006729 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp ngày 17 tháng 3 năm 2005. Vào ngày 2 tháng 12 năm 2015, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 với đăng ký kinh doanh số 0101624050, theo đó Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần VIWACO. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 06 tháng 5 năm 2026.

Hoạt động chính của Công ty là phân phối và kinh doanh nước sạch, thiết kế và thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 01121000022 được cấp ngày 4 tháng 5 năm 2007. Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại sàn giao dịch UPCOM từ ngày 26 tháng 7 năm 2017.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1 nhà 17-T7 Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có chi nhánh là Trung tâm cơ điện tại Trạm tiếp áp khu D, ngõ 9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là: 215 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 213).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, phụ tùng thay thế - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang áp dụng phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá cho hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 15 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn	5 - 44 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	4 - 8 năm

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn;
- ▶ Chi phí trả trước khác.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu phân phối và kinh doanh nước sạch

Doanh thu cấp nước được xác định và tính toán dựa trên biểu giá tiền nước được quy định bởi Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và khối lượng nước tiêu thụ hàng tháng, được xác định theo chỉ số đồng hồ đo được của các khách hàng.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế được nghiệm thu.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế

chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho [năm tài chính] khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

► Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18. Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

3.19. Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là phân phối nước sạch. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty cung cấp và phân phối. Do đó, Ban Tổng giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Tiền mặt tại quỹ	234.686.243	700.272.539
Tiền gửi ngân hàng	12.340.037.925	6.514.787.223
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	395.000.000.000	402.100.000.000
TỔNG CỘNG	407.574.724.168	409.315.059.762

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 8,8%/năm. (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,9%/năm đến 6,1%/năm).

Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 1,048 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	5.271.832.339	20.977.202.299
<i>Phải thu khách hàng KD nước sạch</i>	4.367.833.777	19.715.437.537
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	903.998.562	1.261.764.762
Phải thu từ các bên liên quan	4.729.728.296	5.290.008.799
<i>Tổng Công ty CPXNK và xây dựng Việt Nam</i>	339.441.112	899.721.615
<i>Công ty cổ phần VIMECO</i>	4.390.287.184	4.390.287.184
TỔNG CỘNG	10.001.560.635	26.267.211.098
Dự phòng phải thu khó đòi	(7.170.248.818)	(7.170.248.818)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
<i>- Công ty cổ phần xây dựng 504 – VINACONEX</i>	-	4.036.227.404
<i>- Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội</i>	2.596.110.103	2.596.110.103
<i>- Các khoản trả trước khác</i>	24.319.804.781	947.433.720
TỔNG CỘNG	26.915.914.884	7.579.771.227

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên	1.113.845.905	(877.124.287)	1.342.279.001	(877.124.287)
Phải thu khác	443.394.331	-	240.160.897	-
TỔNG CỘNG	1.557.240.236	(877.124.287)	1.582.439.898	(877.124.287)

8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Vimeco	4.390.287.184	-	4.390.287.184	-
Các khoản phải thu tiền nước của các hộ dân	2.380.299.898	-	2.380.299.898	-
Các đối tượng khác	1.276.786.023	-	1.276.786.023	-
TỔNG CỘNG	8.047.373.105	-	8.047.373.105	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Nguyên vật liệu	34.072.379.824	93.231.277.859
Chi phí xây lắp dở dang	9.008.540.275	6.033.669.542
TỔNG CỘNG	43.080.920.099	99.264.947.401
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(759.073.540)	(759.073.540)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	37.647.364.780	113.864.533.768	912.895.371.670	3.838.981.881	1.068.246.252.099
Mua trong kỳ	-	-	1.690.389.091	-	1.690.389.091
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	11.896.659.353	3.859.902.260	-	15.756.561.613
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	37.647.364.780	125.761.193.121	918.445.663.021	3.838.981.881	1.085.693.202.803
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.265.699.387	53.114.897.269	226.508.294.007	3.724.682.495	287.613.573.158
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	19.118.332.000	79.181.955.604	535.497.365.301	3.785.882.495	637.583.535.400
Khấu hao trong kỳ	1.041.529.257	8.184.049.716	37.428.816.813	17.212.500	46.671.608.286
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	20.159.861.257	87.366.005.320	572.926.182.114	3.803.094.995	684.255.143.686
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	18.529.032.780	34.682.578.164	377.398.006.369	53.099.386	430.662.716.699
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	17.487.503.523	38.395.187.801	345.519.480.907	35.886.886	401.438.059.117

Tài sản bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 159 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một số khoản vay như được trình bày trong Thuyết minh số 19.

Công ty Cổ phần VIWACO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

				Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	Nhà trạm	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	45.232.080.362
	1.235.156.584	2.666.915.528	41.330.008.250	
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	1.235.156.584	2.666.915.528	41.330.008.250	45.232.080.362
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	920.424.048	2.510.107.016	17.367.473.059	20.798.004.123
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	969.547.892	2.075.450.971	32.180.880.122	35.225.878.985
-Khấu hao trong kỳ	16.642.753	41.223.300	950.203.691	1.008.069.744
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	986.190.645	2.116.674.271	33.131.083.813	36.233.948.729
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	265.608.692	591.464.557	9.149.128.128	10.006.201.377
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	248.965.939	550.241.257	8.198.924.437	8.998.131.633

Công ty thuế hệ thống cấp nước phía Tây Nam thành phố Hà Nội theo Hợp đồng cho thuê tài sản số 21/HĐKT-NSHN ký vào ngày 25 tháng 3 năm 2009 và Phụ lục số 01/2017/PLHĐ-NSHN ký ngày 1 tháng 1 năm 2017 với Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội với thời hạn thuê từ năm 2009 đến hết năm 2037. Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê trước thuế tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	12.957.989.419
- Đầu tư XDCB hoàn thành	99.059.259
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	13.057.048.678
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	4.131.856.755

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	4.971.494.876
- Hao mòn trong kỳ	1.099.905.381
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	6.071.400.257

Giá trị còn lại:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	7.986.494.543
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	6.985.648.421

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Xây dựng mạng lưới và tuyến ống cấp nguồn cho địa bàn huyện Thanh Oai	285.762.949.054	175.316.575.285
Cải tạo tuyến ống DN600 trên đường Lê Quang Đạo – Lê Đức Thọ	26.931.364.744	21.518.794.138
Các công trình khác	22.084.068.029	28.587.188.934
TỔNG CỘNG	334.778.381.827	225.422.558.357

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.321.164.004	2.137.288.279
Chi phí lắp đặt, thay thế đồng hồ đo nước	30.201.631.467	30.497.964.072
TỔNG CỘNG	31.522.795.471	32.635.252.351

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải trả người bán ngắn hạn	57.332.729.227	82.708.225.217
Công ty Cổ phần Nước mặt Sông Đuống	43.208.775.052	28.433.025.878
Phải trả đối tượng khác	14.123.954.175	54.275.199.339
Phải trả các bên liên quan	145.555.171.536	104.042.170.281
Công ty CP đầu tư nước sạch Sông Đà	145.422.987.666	101.099.943.374
Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Nội	132.183.870	165.253.425
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	2.776.973.182
TỔNG CỘNG	202.887.900.763	186.750.395.498

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.311.345.630	14.329.558.159
Công ty Cổ phần Tasco	1.842.304.600	1.842.304.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng đô thị	1.467.548.000	1.467.548.000
Ban quản trị cụm nhà chung cư Mulberry Lane	1.396.129.500	1.396.129.500
Khác	16.151.225.935	9.623.576.059
TỔNG CỘNG	20.857.208.035	14.329.558.159

16. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: VND

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Thời hạn chi trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
2025	Ngày 24 tháng 10 năm 2026	61.200.000	-
2024	Ngày 27 tháng 9 năm 2025	33.894.000	35.334.000
2023 trở về trước	Ngày 28 tháng 9 năm 2024	566.640.000	566.640.000
TỔNG CỘNG		661.734.000	601.974.000
Trong đó:			
Quá thời hạn chi trả		661.734.000	601.974.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã cần trừ/ nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 9 năm 2026
Phí bảo vệ môi trường	7.663.112.047	73.210.630.320	(72.204.095.519)	8.669.646.848
Thuế giá trị gia tăng	-	42.004.566.865	(42.004.566.865)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.373.630.334	26.396.409.520	(37.135.913.776)	7.634.126.078
Thuế thu nhập cá nhân	378.704.271	473.204.974	(843.251.183)	8.658.062
Thuế khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	26.415.446.652	142.084.811.679	(152.187.827.343)	16.312.430.988

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Đơn vị tính: VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Chi phí trích trước vật tư các công trình xây dựng	13.705.321.975	6.951.353.705
Chi phí cho hoạt động thu phí	10.153.284.483	5.480.265.526
Chi phí trả thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	960.000.000	1.920.000.000
Chi phí phải trả khác	120.000.000	1.538.331.304
TỔNG CỘNG	24.938.606.458	15.889.950.535

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Đơn vị tính: VND Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải trả các đội xây dựng	13.684.298.659	9.943.903.994
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.343.929.737	947.957.367
TỔNG CỘNG	15.028.228.396	10.891.861.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Ngày 01 tháng 01 năm 2026		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 9 năm 2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	23.088.380.984	23.088.380.984	12.080.855.529	(17.316.285.738)	17.852.950.775	17.852.950.775
Vay đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2) Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.3)	3.000.000.000	3.000.000.000	525.000.000	(750.000.000)	2.775.000.000	2.775.000.000
	950.645.308	950.645.308	439.042.754	(462.166.702)	927.521.360	927.521.360
TỔNG CỘNG	27.039.026.292	27.039.026.292	13.044.898.283	(18.528.452.440)	21.555.472.135	21.555.472.135
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	95.023.302.184	95.023.302.184	-	12.080.855.529	82.942.446.655	82.942.446.655
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	16.270.533.633	16.270.533.633	-	525.000.000	15.745.533.633	15.745.533.633
Nợ thuê tài chính dài hạn (Thuyết minh số 20.3)	9.055.556.069	9.055.556.069	-	439.042.754	8.616.513.315	8.616.513.315
TỔNG CỘNG	120.349.391.886	120.349.391.886	-	13.044.898.283	107.304.493.603	107.304.493.603

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đống Đa	2.021.331.000	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 10 năm 2029	10,7%	Toàn bộ máy móc thiết bị và quyền tài sản phát sinh từ hạng mục bổ sung tuyến ống phân phối, dịch vụ và lắp đặt đồng hồ thôn Tả Thanh Oai – dự án xây dựng hệ thống cấp nước cho xã Hữu Hòa, Tả Thanh Oai, Tam Hiệp và một phần thị trấn Văn Điền, huyện Thanh Trì, Hà Nội
	2.908.537.408	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 4 năm 2027	11,1%	Toàn bộ các thiết bị, đường ống nước thuộc dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước cho xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
	3.729.111.439	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 4 năm 2027	11,1%	Toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước cho 4 xã Xuân Phương, Đại Mỗ, Tây Mỗ và Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội (bao gồm cả chi phí hình thành nên dự án).
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	10.728.564.067	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 7 năm 2029	7,3%	Toàn bộ tài sản được tài trợ từ nguồn vốn vay, vốn tự có và vốn khác thuộc Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch các xã Hữu Hòa, Tả Thanh Oai, Tam Hiệp và thị trấn Văn Điền, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
	6.542.057.200	Kỳ hạn vay 132 tháng. Gốc và lãi trả hàng tháng cho đến tháng 12 năm 2032	7,6%	Hệ thống đường ống mạng lưới cấp nước thuộc dự án “Đầu tư xây dựng bổ sung, cải tạo thay thế mạng lưới cấp nước cũ và giảm thất thoát năm 2021 – Quận Nam Từ Liêm”.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	2.489.252.305	Kỳ hạn vay 84 tháng. Gốc và lãi vay được trả 3 tháng/lần cho đến tháng 7 năm 2027	8,7%	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc công trình cải tạo tuyến ống phân phối, dịch vụ và đồng hồ DMA K6/3B Vùng 1, Vùng 2, Vùng 3, Vùng 4 tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư.

Công ty Cổ phần VIWACO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng	5.153.108.256	Kỳ hạn 120 tháng. Gốc được trả 3 tháng/lần, lãi được trả hàng tháng cho đến tháng 11 năm 2031	7,8%	Toàn bộ tài sản bao gồm thuộc dự án “Đầu tư xây dựng bổ sung, cải tạo thay thế mạng lưới cấp nước cũ và giảm thất thoát năm 2021 - Quận Thanh Xuân”.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa	4.136.776.231	Kỳ hạn vay 84 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng	8,0%	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án cải tạo tuyến ống phân phối, dịch vụ và đồng hồ DMA K4/4B và K4/242 Vũ Tông Phan.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển -- Chi nhánh Hà Đông	63.086.659.524	Kỳ hạn vay 204 tháng. Lãi vay được trả hàng quý, Gốc vay được trả hàng tháng	6,7%	Vay thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

TỔNG CỘNG
100.795.397.430

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	17.852.950.775
Vay dài hạn	82.942.446.655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.2 Vay đối tượng khác

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội	4.500.000.000	Kỳ hạn vay 240 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033	Không lãi suất	Tín chấp
	12.000.000.000	Kỳ hạn vay 240 tháng. Gốc vay được trả hàng năm cho đến tháng 11 năm 2033	Không lãi suất	Tín chấp
	2.020.533.633	Kỳ hạn vay 78 tháng. Gốc vay được trả 3 tháng/lần, lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 11 năm 2029	5,96%	Bảo lãnh vay vốn từ Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Nam Thăng Long
TỔNG CỘNG	18.520.533.633			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>2.775.000.000</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>15.745.533.633</i>			

Công ty Cổ phần VIWACO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.3 Nợ thuế tài chính

Công ty hiện đang thuế hệ thống cấp nước phía Tây Nam thành phố Hà Nội theo Hợp đồng cho thuê tài sản số 21/HĐKT-NSHN ngày 25 tháng 3 năm 2009 và Phụ lục số 01/2017/PLHĐ-NSHN với Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội với thời hạn thuế từ năm 2009 đến hết năm 2037 (Thuyết minh số 11).

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			Ngày 01 tháng 01 năm 2026			Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	
Dưới 1 năm	2.109.025.723	1.181.504.364	927.521.359	2.081.373.662	1.130.728.354	950.645.308	
Từ 1-5 năm	8.638.986.968	4.018.024.745	4.620.962.223	8.703.276.145	4.070.730.930	4.632.545.215	
Trên 5 năm	4.925.424.506	929.873.414	3.995.551.092	5.852.386.307	1.429.375.454	4.423.010.853	
TỔNG CỘNG	15.673.437.197	6.129.402.523	9.544.034.674	16.637.036.114	6.630.834.738	10.006.201.376	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	320.000.000.000	393.498.723.617	713.498.723.617
Lợi nhuận trong kỳ		180.185.601.596	180.185.601.596
Chi trả cổ tức bằng tiền	-	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Chi trả cổ tức bằng CP	159.999.950.000	(159.999.950.000)	-
Số cuối kỳ	479.999.950.000	375.284.375.213	855.284.325.213
Năm nay			
Số đầu năm	479.999.950.000	375.284.375.213	855.284.325.213
Lợi nhuận trong kỳ	-	104.926.689.985	104.926.689.985
Chi trả cổ tức bằng tiền (*)	-	(57.599.994.000)	(57.599.994.000)
Số cuối kỳ	479.999.950.000	422.611.071.198	902.611.021.198

(*) Theo Nghị quyết số 03/2026/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 07 tháng 5 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua quyết định chia cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 12% mệnh giá với số tiền 57.599.994.000 VND.

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
	Cổ phiếu phổ thông VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu phổ thông VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	244.800.000.000	51,0%	244.800.000.000	51,0%
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	113.773.200.000	23,7%	113.773.200.000	23,7%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	72.441.000.000	15,1%	72.441.000.000	15,1%
Cổ đông khác	48.985.750.000	10,2%	48.985.750.000	10,2%
TỔNG CỘNG	479.999.950.000	100%	479.999.950.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026 Số lượng	Ngày 01 tháng 01 năm 2026 Số lượng
Cổ phiếu đăng ký phát hành	47.999.995	47.999.995
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.999.995	47.999.995
Cổ phiếu phổ thông	47.999.995	47.999.995
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	47.999.995	47.999.995
Cổ phiếu phổ thông	47.999.995	47.999.995
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang được lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ phiếu này đang được niêm yết tại sàn giao dịch UPCOM với mã giao dịch VAV.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Tổng doanh thu	277.907.013.122	277.872.184.612
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	272.528.905.267	274.983.505.851
Doanh thu từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác	5.378.107.855	2.888.678.761
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	277.907.013.122	277.872.184.612

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lãi tiền cho vay	3.330.389.041	-
Lãi tiền gửi	2.087.946.436	2.184.430.563
TỔNG CỘNG	5.418.335.477	2.184.430.563

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Giá vốn của hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	217.998.031.726	220.007.760.568
Giá vốn của hoạt động xây lắp và hoạt động khác	5.051.300.568	2.614.783.476
TỔNG CỘNG	223.049.332.294	222.622.544.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lãi tiền vay và lãi thuê tài chính	1.047.229.714	1.339.083.408
TỔNG CỘNG	1.047.229.714	1.339.083.408

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	9.141.001.224	11.511.213.561
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	4.807.800	4.807.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
TỔNG CỘNG	9.145.809.024	11.516.021.361
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	2.298.331.967	3.201.602.228
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	554.516.726	560.901.579
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.039.016.877	799.943.911
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	-
TỔNG CỘNG	5.891.865.570	4.562.447.718

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đối với hoạt động phân phối nước sạch, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư, Công ty được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm tính từ năm đầu tiên có doanh thu (từ năm 2005 đến năm 2019), đồng thời được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2015 đến năm 2023). Do đó, thuế suất thuế TNDN tính cho năm nay là 20% thu nhập chịu thuế.

Đối với thu nhập từ hoạt động khác, Công ty áp dụng mức thuế suất 20%.

Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.806.926.892	7.390.839.858
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	8.806.926.892	7.390.839.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.227.707.569	32.625.678.786
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, và khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	35.227.707.569	32.625.678.786
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	35.227.707.569	32.625.678.786

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025 (Trình bày lại)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (*)	47.999.995	47.999.995

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	734	680
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	734	680

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.



Người lập
Đoàn Thị Minh Nga



Kế toán trưởng
Trần Mạnh Hùng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 15 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc
Đỗ Xuân Tiến