

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo tài chính hợp nhất	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026.

Công ty

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0300546537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/06/2025.

Trụ sở chính

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Quyền	Chủ tịch
Ông Chu Quang Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Hòa	Thành viên
Ông Vương Đức Thuận	Thành viên độc lập

Ủy Ban Kiểm toán

Các thành viên của Ủy Ban kiểm toán trong năm tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vương Đức Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Quyền	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Xuân Hòa	Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Nguyễn Thúy Ngọc	Kế toán trưởng

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty là Ông Nguyễn Xuân Hòa – Tổng Giám đốc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2026

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30/9/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026 của Tổng Công ty

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

TM. Hội đồng quản trị

Chủ tịch



Nguyễn Đình Quyền

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Xuân Hòa



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Mẫu B01a-DN/HN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	Đơn vị tính: đồng 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		50.782.562.755	69.896.498.877
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.960.806.648	10.642.203.848
1. Tiền	111		3.960.806.648	5.642.203.848
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.469.150.000	1.696.050.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	5.483.030.000	2.047.045.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2	(1.013.880.000)	(350.995.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		36.271.051.427	49.784.008.929
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.331.953.011	31.280.078.734
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.282.770.103	37.669.002.710
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	46.750.874.726	48.231.955.134
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(77.094.546.413)	(67.397.027.649)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	246.058.320	1.860.228.061
1. Hàng tồn kho	141		1.177.951.615	2.864.346.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(931.893.295)	(1.004.118.695)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.835.496.360	5.914.008.039
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.13	172.773.816	242.954.342
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		554.564.035	3.307.410.725
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	2.108.158.509	2.363.642.972
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		457.267.684.005	442.095.986.802
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.873.771.067	14.873.771.067
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	14.873.771.067	14.873.771.067
II. Tài sản cố định	220		164.370.526.370	165.537.422.959
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	33.307.126.370	34.474.022.959
- Nguyên giá	222		77.198.570.906	77.086.245.451
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(43.891.444.536)	(42.612.222.492)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	131.063.400.000	131.063.400.000
- Nguyên giá	228		131.063.400.000	131.063.400.000
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	209.230.627.036	213.762.737.794
- Nguyên giá	241		249.512.578.202	249.481.078.202
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(40.281.951.166)	(35.718.340.408)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.11	31.486.776.464	31.486.776.464
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		9.241.077.441	9.241.077.441
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		22.245.699.023	22.245.699.023
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.12	31.582.939.161	10.648.804.158
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		63.651.107.500	43.651.107.500
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác(*)	264		(32.068.168.339)	(33.002.303.342)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		5.723.043.907	5.786.474.360
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.13	5.723.043.907	5.786.474.360
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		508.050.246.760	511.992.485.679



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	30/9/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	323.288.764.181	329.272.157.184
I. Nợ ngắn hạn	310	92.235.215.397	99.106.541.645
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 V.14	50.719.968.041	57.559.554.301
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	321.568.703	662.700.242
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	2.419.527.964	2.419.527.964
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314 V.15	2.065.042.880	577.319.387
5. Phải trả người lao động	315	268.164.997	1.200.481.455
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316 V.16	7.056.905.538	6.743.672.991
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	57.538.123	63.636.360
8. Phải trả ngắn hạn khác	320 V.17	27.967.094.445	28.341.336.239
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	1.359.404.706	1.538.312.706
II. Nợ dài hạn	330	231.053.548.784	230.165.615.539
1. Phải trả dài hạn khác	338 V.17	231.006.981.437	230.142.492.899
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	46.567.347	23.122.640
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400 V.18	184.761.482.579	182.720.328.495
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	160.083.380.000	160.083.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	160.083.380.000	160.083.380.000
2. Thặng dư vốn	412	(2.740.000.000)	(2.740.000.000)
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	27.011.808.461	24.858.027.842
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	24.801.421.842	23.731.334.527
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	2.210.386.619	1.126.693.315
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	7.156.294.118	7.268.920.653
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	508.050.246.760	511.992.485.679

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ()

Người lập biểu

Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thúy Ngọc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Xuân Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ 3 NĂM 2026

Mẫu B02-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Đơn vị tính: đồng	
			Quý 3 - 2026	Quý 3 - 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	13.149.824.731	10.549.849.433	44.546.041.237	33.311.565.309
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		13.149.824.731	10.549.849.433	44.546.041.237	33.311.565.309
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	8.603.277.471	7.875.808.862	30.266.475.530	22.532.876.978
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.546.547.260	2.674.040.571	14.279.565.707	10.778.688.331
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	130.379.385	121.720.854	666.526.891	481.729.006
7. Chi phí tài chính	23	VI.4	133.035.966	28.665.140.166	(271.250.003)	34.111.653.663
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-	-	2.804.077
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.355.593.751	(22.134.202.844)	15.359.566.807	(18.121.575.872)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.811.703.072)	(3.735.175.897)	(142.224.206)	(4.729.660.454)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.391.506.621	3.296.437.705	3.818.648.962	3.556.229.638
12. Chi phí khác	32	VI.7	26.553.000	7.019.818	996.762.134	297.635.348
13. Lợi nhuận khác	40		2.364.953.621	3.289.417.887	2.821.886.828	3.258.594.290
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(5.446.749.451)	(445.758.010)	2.679.662.622	(1.471.066.164)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	(1.080.840.810)	-	558.457.831	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		8.856.390	-	23.444.707	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(4.374.765.031)	(445.758.010)	2.097.760.084	(1.471.066.164)
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(4.332.219.628)	(407.483.391)	2.210.386.619	(1.359.179.022)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(42.545.403)	(38.274.619)	(112.626.535)	(111.887.142)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(283)	(26)	144	(92)
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(283)	(26)	144	(92)

Người lập biểu



Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Ngọc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu số B03-DN/HN

Theo phương pháp gián tiếp
Từ ngày 01/01/2026 đến 30/9/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.679.662.622	(1.471.066.164)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	5.842.832.802	5.907.143.774
- Các khoản dự phòng	03	9.354.043.361	7.529.232.979
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(19.540)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(382.800.000)	(727.079.836)
- Chi phí đi vay	06	-	2.804.077
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	17.493.738.785	11.241.015.290
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	6.823.769.891	28.707.180.165
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.686.395.141	76.935.445
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(5.497.920.130)	(8.408.578.628)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	133.610.979	372.395.590
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(3.435.985.000)	(920.920.000)
- Chi phí đi vay đã trả	14	-	(4.235.529)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(888.467.411)	(289.197.712)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(143.825.455)	(375.369.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	16.171.316.800	30.399.225.369
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(235.514.000)	(463.701.951)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	245.370.370
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.000.000.000	656.702.635
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(20.000.000.000)	(43.651.107.500)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	30.300.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	382.800.000	207.074.102
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(19.852.714.000)	(12.705.662.344)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(1.585.608.027)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(3.345.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(1.588.953.027)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(3.681.397.200)	16.104.609.998
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	10.642.203.848	1.777.498.317
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	19.540
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.960.806.648	17.882.127.855

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Lê Thị Hoa

Nguyễn Thúy Ngọc

Nguyễn Xuân Hòa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/9/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300546537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/06/2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty: 160.083.380.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 16.008.338 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Gia công cơ khí; Xử lý và tráng phủ kim loại.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu.
- Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Đào tạo cao đẳng.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Điều hành tua du lịch; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động của trụ sở văn phòng.
- Cho thuê xe có động cơ.
- Sản xuất các cấu kiện kim loại; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
- Hoạt động bảo vệ tư nhân; Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn.
- Sản xuất điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình đường sắt.
- Xây dựng công trình đường bộ; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là xây dựng công trình thủy lợi, đê đập, hệ thống tưới tiêu, công trình thủy công, thủy điện, đường giao thông, bến cảng, cho thuê văn phòng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc, Công ty con

Tại ngày 30/9/2026, Tổng Công ty có 05 Chi nhánh hạch toán tập trung tại Văn phòng Tổng Công ty, 01 Chi nhánh hạch toán phụ thuộc, 03 Công ty con, cụ thể như sau:

Tên Đơn vị	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động
Các chi nhánh				
Chi nhánh Miền Bắc - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Miền Trung - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Xí nghiệp Xây dựng và Đầu tư Bất động sản	Số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Công trường Thủy điện Xuân Minh	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Công ty tư vấn xây dựng	Số 205A Nguyễn Xí Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Các Công ty con				
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A	Số 205A Nguyễn Xí Phường Bình Thạnh Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	Đang hoạt động
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B	Số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Tp Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	Đang hoạt động
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh	75,0%	75,0%	Đang hoạt động

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/9/2026, Tổng Công ty có 42 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2026, có 47 cán bộ nhân viên).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán giữa niên độ của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 30/06 hàng năm.
Kỳ kế toán thường niên của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và các văn bản pháp lý khác theo qui định của nhà nước.

2. Thay đổi trong các chính sách kế toán và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 43 được áp dụng phi hồi tố. Thông tư 43 có thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính hợp nhất. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại.

3. 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 hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng 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. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 9. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng kỳ tài chính với báo cáo tài chính của Tổng Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty đó.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Tổng Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, công nợ và việc trình bày các khoản tài sản, công nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi thì không đánh giá lại phần giá trị đã được trích lập dự phòng.

Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tổng Công ty là khoản cho đơn vị khác vay.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh phản ánh giá trị hiện có và tình hình mua, bán các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng nhưng được doanh nghiệp mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tổng Công ty có quyền sở hữu. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Tổng Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì 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.

Phương pháp tính giá hàng xuất kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc kế toán tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị quản lý	03 - 08

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất, toàn bộ là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại và được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Tổng Công ty.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận theo giá trị thuần (bằng nguyên giá trừ đi tổn thất). Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ phát sinh.

Khi thanh lý, bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ, chi phí lãi vay được vốn hóa và chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

11. Nguyên tắc kế toán 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 bao gồm các khoản công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn, chi phí sửa chữa, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác là các khoản phải trả còn lại không được phân loại là phải trả khách hàng, phải trả nội bộ.

Khoản phải trả được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải trả, theo dõi chi tiết kỳ hạn trả, theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản phải trả có thời gian đáo hạn còn lại dưới 12 tháng (dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh) tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì được phân loại là nợ ngắn hạn; các khoản phải trả còn lại không được phân loại là nợ ngắn hạn thì được phân loại là nợ dài hạn. Khi lập báo cáo tài chính, các khoản phải trả được tái phân loại lại theo nguyên tắc này.

Tổng Công ty thực hiện đánh giá lại các khoản phải trả người bán có gốc ngoại tệ tại tất cả các thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại khoản phải trả người bán là tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tổng Công ty sẽ ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất chắc chắn xảy ra, theo đúng nguyên tắc thận trọng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn giá trị nghĩa vụ phải thanh toán. Dự phòng nợ phải trả được lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo đúng qui định hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị khoản vay được ghi sổ theo từng lần giải ngân và trả nợ. Các khoản vay được hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, kỳ hạn vay nợ và đồng tiền vay nợ.

Khi lập báo cáo tài chính số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng nơi Công ty có giao dịch vay.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là 0%.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản

xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi có đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước, chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm về cho thuê tài sản và việc cung cấp các dịch vụ liên quan đến cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, cổ phiếu mua lại của chính mình

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Tổng Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên báo cáo tình hình tài chính là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 tình hình tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Là doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi ngân hàng, các khoản lãi do chênh lệch tỷ giá ngoại tệ, lãi bán các khoản đầu tư, được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, khoản lãi do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Khi ghi nhận một khoản doanh thu, thì sẽ đồng thời ghi nhận một khoản chi phí (giá vốn) tương ứng có liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó. Chi phí này gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó, và chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí cho vay và đi vay vốn và các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, các khoản dự phòng đầu tư tài chính. Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý phản ánh toàn bộ chi phí chung của Tổng Công ty như: lương và các khoản bảo hiểm của nhân viên quản lý Công ty, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, dự phòng nợ phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài phục vụ khối quản lý Tổng Công ty.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

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

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

23. 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 Tổng 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 Tổng 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 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.

24. Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu

được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tổng Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

25. Các bên liên quan

Các bên được xem là có liên quan đến một bên phát sinh các mối quan hệ trực tiếp hay gián tiếp, để kiểm soát các bên khác hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đáng kể đến các bên liên quan nếu có mối quan hệ kiểm soát thường xuyên hoặc có thể gây ảnh hưởng đáng kể. Nghiệp vụ với các bên liên quan được Tổng Công ty trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: đồng	
	30/9/2026	01/01/2026
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
a, Tiền mặt	394.582.192	27.421.142
b, Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.566.224.456	5.614.782.706
- Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam-CN TP.HCM	459.877.225	2.184.843.713
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam-CN Phú Nhuận	1.110.011.838	2.132.382.313
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Sài Gòn	1.410.929.468	909.606.855
- Các Ngân hàng khác	585.405.925	387.949.825
c, Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Sài Gòn	3.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	6.960.806.648	10.642.203.848

(*) Các khoản tương đương tiền gồm các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong-CN Sài Gòn kỳ hạn dưới 3 tháng, lãi suất 4,55% (tại ngày 01/01/2026 lãi suất 4,0%/năm).

2. Chứng khoán kinh doanh	30/9/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a, Ngắn hạn	5.483.030.000	4.469.150.000	(1.013.880.000)	2.047.045.000	1.696.050.000	(350.995.000)
Công ty CP Tập đoàn Hoa Sen (HSG)	1.139.920.000	845.000.000	(294.920.000)	920.920.000	787.500.000	(133.420.000)
Công ty CP Vincom Retail (VRE)	1.099.125.000	657.450.000	(441.675.000)	1.126.125.000	908.550.000	(217.575.000)
Tổng Công ty ĐTPT Xây dựng (DIG)	3.243.985.000	2.966.700.000	(277.285.000)	-	-	-
Cộng	5.483.030.000	4.469.150.000	(1.013.880.000)	2.047.045.000	1.696.050.000	(350.995.000)

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với số lượng cổ phiếu do Tổng Công ty đang sở hữu.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Khoản mục	29.331.953.011	(7.540.399.563)	31.280.078.734	(8.379.537.652)
Các bên khác	3.236.559.000	-	3.236.559.000	-
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 7	13.633.543.000	-	13.441.987.000	-
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 1	12.461.851.011	(7.540.399.563)	14.601.532.734	(8.379.537.652)
Các khách hàng khác	-	-	-	-
Bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	29.331.953.011	(7.540.399.563)	31.280.078.734	(8.379.537.652)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Khoản mục	37.282.770.103	(28.659.007.467)	37.669.002.710	(29.187.418.767)
Các bên khác	12.126.196.948	(12.126.196.948)	12.126.196.948	(12.126.196.948)
Công ty CP Xây dựng 41	6.798.659.941	(6.130.466.573)	6.798.659.941	(6.130.466.573)
Công ty TNHH MTV Phương Bảo Tú	18.357.913.214	(10.402.343.946)	18.744.145.821	(10.930.755.246)
Các khách hàng khác	-	-	-	-
Cộng	37.282.770.103	(28.659.007.467)	37.669.002.710	(29.187.418.767)

5. Phải thu khác	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	46.750.874.726	(40.945.139.383)	48.231.955.134	(29.830.071.230)
- Tạm ứng tại các chi nhánh (i)	22.095.902.905	(20.689.506.505)	22.095.902.905	(9.574.438.352)
- Tạm ứng tại văn phòng TCTy	1.132.126.356	-	1.369.987.692	-
- Phải thu các hợp đồng giao khoán(ii)	21.349.568.765	(20.255.632.878)	22.580.705.646	(20.255.632.878)
- Phải thu khác	2.173.276.700	-	2.185.358.891	-
b) Dài hạn	14.873.771.067	-	14.873.771.067	-
- Đặt cọc, ký quỹ (iii)	12.018.291.900	-	12.018.291.900	-
- Phải thu về vốn góp đầu tư (iv)	1.440.000.000	-	1.440.000.000	-
- Phải thu dài hạn khác	1.415.479.167	-	1.415.479.167	-
Cộng	61.624.645.793	(40.945.139.383)	63.105.726.201	(29.830.071.230)

(i) Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình là số dư liên quan đến các hợp đồng khoán cho các Chi nhánh thực hiện các dự án mà chưa được quyết toán. Số dư này sẽ được quyết toán giữa Tổng Công ty và các Chi nhánh khi các dự án hoàn thành.

(ii) Phải thu các hợp đồng giao khoán là khoản phải thu các cá nhân nhận giao khoán thi công xây lắp, đây là khoản Tổng Công ty xử lý theo phê duyệt của Hội đồng quản trị tại tờ trình số 286/TT-TCT ngày 31/12/2023 về quy trách nhiệm khoán lỗ của những công trình đã kết thúc thi công với các chủ đầu tư cho các cá nhân theo nội dung tại hợp đồng nhận khoán.

(iii) Trong đó ký quỹ, ký cược dài hạn cho Công ty cổ phần Tập đoàn Somo Việt Nam với số tiền là 12.000.000.000 đồng để thuê Tòa nhà Somo Tower, số 29 Nguyễn Khắc Nhu, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ hoạt động kinh doanh.

(iv) Công ty cổ phần Xây dựng 41 (là cổ đông lớn tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414) là khoản tạm ứng dài hạn cho cổ đông sáng lập, khoản này sẽ được hoàn trả hoặc khấu trừ công nợ khi Công ty con hoàn trả lại vốn góp cho các cổ đông sáng lập.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
a, Phải thu khách hàng	8.294.826.217	(7.540.399.563)	10.631.991.748	(8.379.537.652)
- Tổng đội TNXP Trường Sơn	2.819.499.124	(2.819.499.124)	2.819.499.124	(2.819.499.124)
- BDH Hồ chứa nước Cửa Đạt	1.142.409.662	(1.142.409.662)	1.142.409.662	(1.142.409.662)
- Cty CP ĐTPTSX&XNK An Phước	2.514.755.514	(1.760.328.860)	2.514.755.514	(1.760.328.860)
- Các khách hàng khác	1.818.161.917	(1.818.161.917)	4.155.327.448	(2.657.300.006)
b, Trả trước cho người bán	29.277.200.835	(28.609.007.467)	29.855.612.135	(29.187.418.767)
- Công ty CP Xây dựng 41	12.126.196.948	(12.126.196.948)	12.126.196.948	(12.126.196.948)
- Công ty CP CAVICO XD Cầu Hàm	3.475.926.384	(3.475.926.384)	3.475.926.384	(3.475.926.384)
- Công ty TNHH Xây dựng 19-5	3.220.247.272	(3.220.247.272)	3.220.247.272	(3.220.247.272)
- Cty TNHH MTV Phương Bảo Tú	6.798.659.941	(6.130.466.573)	6.798.659.941	(6.130.466.573)
- Các khách hàng khác	3.656.170.290	(3.656.170.290)	4.234.581.590	(4.234.581.590)
c, Phải thu ngắn hạn khác	40.945.139.383	(40.945.139.383)	29.830.071.230	(29.830.071.230)
Phải thu các hợp đồng giao khoán	20.255.632.878	(20.255.632.878)	20.255.632.878	(20.255.632.878)
Phải thu tạm ứng các chi nhánh thi công	20.689.506.505	(20.689.506.505)	9.574.438.352	(9.574.438.352)
Cộng	78.517.166.435	(77.094.546.413)	70.317.675.113	(67.397.027.649)

7. Hàng tồn kho

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.177.951.615	(931.893.295)	1.260.462.673	(1.004.118.695)
- Chi phí SXKD dở dang	-	-	1.603.884.083	-
Cộng	1.177.951.615	(931.893.295)	2.864.346.756	(1.004.118.695)

8. 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 DCQL	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu kỳ	66.565.632.593	10.106.110.405	354.502.453	60.000.000	77.086.245.451
Số tăng trong kỳ	33.780.000	78.545.455	-	-	112.325.455
- Mua trong năm	33.780.000	78.545.455	-	-	112.325.455
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	66.599.412.593	10.184.655.860	354.502.453	60.000.000	77.198.570.906
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	32.636.849.363	9.560.870.676	354.502.453	60.000.000	42.612.222.492
Số tăng trong kỳ	1.194.610.704	84.611.340	-	-	1.279.222.044
- Khấu hao trong kỳ	1.194.610.704	84.611.340	-	-	1.279.222.044
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	33.831.460.067	9.645.482.016	354.502.453	60.000.000	43.891.444.536
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	33.928.783.230	545.239.729	-	-	34.474.022.959
Tại ngày cuối kỳ	32.767.952.526	539.173.844	-	-	33.307.126.370

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/9/2026 là 20.945.408.868 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 20.945.408.868 đồng).

Danh sách TSCĐ hữu hình đang hiện hữu:

	30/9/2026		01/01/2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Văn phòng làm việc 205A Nguyễn Xí	39.147.505.401	22.056.368.790	39.147.505.401	23.033.537.904
Hệ thống máy lạnh VP làm việc 205A Nguyễn Xí	5.046.244.452	-	5.046.244.452	-
Tầng hầm chung cư cao ốc Thủy lợi 4	15.809.915.475	10.576.899.371	15.809.915.475	10.789.857.068
Các tài sản cố định hữu hình khác	17.194.905.578	673.858.209	17.082.580.123	650.627.987
Cộng	77.198.570.906	33.307.126.370	77.086.245.451	34.474.022.959

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá TSCĐ		
Số dư đầu kỳ	131.063.400.000	131.063.400.000
Số dư cuối kỳ	131.063.400.000	131.063.400.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	131.063.400.000	131.063.400.000
Tại ngày cuối kỳ	131.063.400.000	131.063.400.000

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh có nguyên giá là 131.063.400.000 đồng, được Tổng Công ty nhận giao đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp. Giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao.

10. Tăng giảm bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	30/9/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01/01/2026
Nguyên giá	249.512.578.202	31.500.000	-	249.481.078.202
- Giá trị quyền sử dụng đất	108.000.000.000	-	-	108.000.000.000
- Nhà và tài sản trên đất	141.512.578.202	31.500.000	-	141.481.078.202
Giá trị hao mòn lũy kế	40.281.951.166	4.563.610.758	-	35.718.340.408
- Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà và tài sản trên đất	40.281.951.166	4.563.610.758	-	35.718.340.408
Giá trị còn lại	209.230.627.036	(4.532.110.758)	-	213.762.737.794
- Giá trị quyền sử dụng đất	108.000.000.000	-	-	108.000.000.000
- Nhà và tài sản trên đất	101.230.627.036	(4.532.110.758)	-	105.762.737.794

Danh sách BĐS đầu tư đang hiện hữu:

Chỉ tiêu	30/9/2026		01/01/2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
- Tòa nhà 102 Nguyễn xí	102.313.162.153	79.371.904.652	102.313.162.153	81.378.397.304
- Tòa nhà 286-288 Nguyễn xí	147.199.416.049	129.858.722.384	147.167.916.049	132.384.340.490
Cộng	249.512.578.202	209.230.627.036	249.481.078.202	213.762.737.794

Bất động sản đầu tư bao gồm: Tòa nhà Văn phòng cho thuê tại số 102 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa nhà Văn phòng cho thuê tại số 286-288 Nguyễn Xí, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

11. Tài sản dở dang dài hạn

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441
Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh (i)	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	22.245.699.023	22.245.699.023	22.245.699.023	22.245.699.023
Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh (ii)	21.776.148.946	21.776.148.946	21.776.148.946	21.776.148.946
Dự án xây dựng cao ốc 414 (iii)	469.550.077	469.550.077	469.550.077	469.550.077
Cộng	31.486.776.464	31.486.776.464	31.486.776.464	31.486.776.464

(i) Là số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B của dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh.

(ii) Là số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Văn phòng Tổng Công ty của dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh.

(iii) Là số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 của dự án xây dựng cao ốc 414.

12. Đầu tư tài chính dài hạn

			Dự phòng			01/01/2026
	Giá gốc	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Đầu tư vào đơn vị khác	63.651.107.500	31.582.939.161	(32.068.168.339)	43.651.107.500	10.648.804.158	(33.002.303.342)
Công ty CP Lương thực Thành phố Hồ Chí Minh (17%)	43.651.107.500	11.582.939.161	(32.068.168.339)	43.651.107.500	10.648.804.158	(33.002.303.342)
Công ty CP Đầu tư Somo Land (9,009%) (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	63.651.107.500	31.582.939.161	(32.068.168.339)	43.651.107.500	10.648.804.158	(33.002.303.342)

(i) Tại ngày 30/9/2026, Tổng Công ty đang nắm giữ 4.338.200 cổ phiếu của Công ty CP lương thực Thành phố Hồ Chí Minh, chiếm tỷ lệ 17% vốn thực góp.

(ii) Ngày 14/07/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 014/2026/NQ/TCT-HĐQT phê duyệt việc đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu tư Somo Land. Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư Somo Land là 222.000.000.000 đồng, vốn góp của Tổng Công ty theo mệnh giá là 20.000.000.000 đồng, chiếm 9,009% vốn điều lệ. Tổng công ty đã hoàn tất việc đầu tư trong tháng 8/2026.

13. Chi phí chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

- Máy lạnh
- Thuê mặt bằng để xe
- Bảo hiểm cháy nổ các tòa nhà
- Cải tạo, sửa chữa, bảo trì thiết bị tòa nhà
- Công ty CP ĐT BĐS 414

b) Dài hạn

- Máy lạnh
- Máy vi tính
- Phần mềm kế toán
- Cải tạo, sửa chữa, bảo trì thiết bị tòa nhà
- Chi phí trả trước dài hạn - Cty CP Đầu tư BĐS Thủy lợi 4B

Cộng

	30/9/2026	01/01/2026
	172.773.816	242.954.342
	11.047.982	24.659.091
	7.058.387	26.889.092
	39.072.983	29.452.035
	104.263.997	150.623.657
	11.330.467	11.330.467
	5.723.043.907	5.786.474.360
	109.274.909	17.772.727
	20.069.442	27.294.444
	29.976.656	52.459.160
	200.924.481	328.683.007
	5.362.798.419	5.360.265.022
	5.895.817.723	6.029.428.702

14. Phải trả người bán ngắn hạn

Các bên khác

Công ty cổ phần Sông Đà 3

CTy TNHH Hòa Hiệp

Công ty TNHH Minh Quang

Các đối tượng khác

Bên liên quan

Cộng

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	50.719.968.041	50.719.968.041	57.559.554.301	57.559.554.301
	1.108.486.635	1.108.486.635	2.521.438.284	2.521.438.284
	1.565.898.411	1.565.898.411	1.571.134.176	1.571.134.176
	3.525.784.037	3.525.784.037	764.486.195	764.486.195
	44.519.798.958	44.519.798.958	52.702.495.646	52.702.495.646
	-	-	-	-
	50.719.968.041	50.719.968.041	57.559.554.301	57.559.554.301

15. Thuế và các khoản phải nộp NN

a) Phải nộp

- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế tài nguyên
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Cộng

b) Phải thu

- Thuế giá trị gia tăng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất
- Thuế khác

Cộng

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/9/2026
	577.319.387	2.829.290.873	1.341.567.380	2.065.042.880
	399.353.571	558.457.831	888.467.411	69.343.991
	33.099.876	127.634.098	160.733.974	-
	142.865.940	-	-	142.865.940
	-	2.143.143.985	292.311.036	1.850.832.949
	2.000.000	54.959	54.959	2.000.000
	577.319.387	2.829.290.873	1.341.567.380	2.065.042.880
	2.363.642.972	439.715.366	184.230.903	2.108.158.509
	1.897.125.566	-	165.744.079	2.062.869.645
	7.310.869	-	-	7.310.869
	-	-	18.486.824	18.486.824
	439.715.366	439.715.366	-	-
	19.491.171	-	-	19.491.171
	2.363.642.972	439.715.366	184.230.903	2.108.158.509

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

a) Ngắn hạn

- Chi phí lãi vay
- Chi phí các công trình và chi phí khác

Cộng

	30/9/2026	01/01/2026
	7.056.905.538	6.743.672.991
	561.850.712	561.850.712
	6.495.054.826	6.181.822.279
	7.056.905.538	6.743.672.991

17. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

- Kinh phí công đoàn
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN
- Các khoản phải trả, phải nộp khác
 - + Nhận ký quỹ, ký cược
 - + Phải trả các Hợp đồng giao khoán
 - + Phải trả cho Công ty CPĐT XD Việt Phú An
 - + Phải trả cho Công ty CP Tập đoàn Đất xanh
 - + Các khoản phải trả, phải nộp khác

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược
- Tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước ⁽ⁱ⁾
- Công ty CP Tập đoàn Đất xanh ⁽ⁱⁱ⁾

Cộng

(i) Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước tương ứng của Khu đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh đang được Tổng Công ty tạm ghi nhận theo quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và sẽ được tính toán lại nếu được giao đất chính thức của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện Dự án phát triển khu nhà ở do Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4-CTCP làm chủ đầu tư.

Hiện tại, Tổng Công ty vẫn thuê và trả tiền thuê đất hàng năm theo Hợp đồng thuê đất số 3240/HĐ-TNMT-QLSĐĐ ngày 21/5/2014 được ký giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty để sử dụng làm kho, xưởng sản xuất cho đến khi bàn giao đất để thực hiện dự án nhà ở.

(ii) Phải trả Công ty cổ phần Bluemarq Group là khoản tiền đặt cọc và tiền chi phí chung đang chờ xử lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án (đến thời điểm hiện nay hợp đồng này đã hết hạn) giữa Tổng Công ty và Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh (nay là Công ty cổ phần Bluemarq Group) để đầu tư, thực hiện Dự án Khu nhà ở tại Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	160.083.380.000	(2.740.000.000)	(6.750.000.000)	23.849.275.779	7.363.054.057	181.805.709.836
Lãi/Lỗ trong năm trước	-	-	-	1.126.693.315	(94.133.404)	1.032.559.911
Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn năm trước	-	-	-	117.941.252	-	117.941.252
Số dư cuối năm trước	160.083.380.000	(2.740.000.000)	(6.750.000.000)	24.858.027.842	7.268.920.653	182.720.328.495
Lãi/ Lỗ trong kỳ	-	-	-	2.210.386.619	(112.626.535)	2.097.760.084
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	56.606.000	-	56.606.000
Số dư cuối kỳ	160.083.380.000	(2.740.000.000)	(6.750.000.000)	27.011.808.461	7.156.294.118	184.761.482.579

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn góp của cổ đông

Cộng

	30/9/2026	01/01/2026
	160.083.380.000	160.083.380.000
Cộng	160.083.380.000	160.083.380.000

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

- + Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- Vốn góp đầu kỳ
- Vốn góp tăng trong kỳ
- Vốn góp cuối kỳ
- + Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Kỳ này

Kỳ trước

160.083.380.000

160.083.380.000

-

-

160.083.380.000

160.083.380.000

-

-

30/9/2026

01/01/2026

d) Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

16.008.338

16.008.338

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

16.008.338

16.008.338

- Cổ phiếu phổ thông

16.008.338

16.008.338

Số lượng cổ phiếu được mua lại

675.000

675.000

- Cổ phiếu phổ thông

675.000

675.000

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

15.333.338

15.333.338

- Cổ phiếu phổ thông

15.333.338

15.333.338

M Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành VNĐ/1 cổ phiếu

10.000

10.000

30/9/2026

01/01/2026

19. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

a) Ngoại tệ các loại

- USD

-

12,78



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

	Quý 3			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý 3 - 2026	Quý 3 - 2025	Quý 3 - 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ					
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.149.824.731	11.716.945.993		38.633.831.978	34.613.233.598
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	(1.167.096.560)		5.912.209.259	(1.301.668.289)
Cộng	13.149.824.731	10.549.849.433		44.546.041.237	33.311.565.309
2. Giá vốn hàng bán					
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.608.820.061	8.166.976.263		24.831.131.486	22.955.924.674
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	(5.542.590)	(291.167.401)		5.507.569.444	(423.047.696)
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-		(72.225.400)	
Cộng	8.603.277.471	7.875.808.862		30.266.475.530	22.532.876.978
3. Doanh thu hoạt động tài chính					
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	130.379.385	121.720.854		663.726.891	181.709.466
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	-		2.800.000	300.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-		-	19.540
Cộng	130.379.385	121.720.854		666.526.891	481.729.006
4. Chi phí tài chính					
- Lãi tiền vay	-	-		-	2.804.077
- Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	133.035.966	28.665.140.166		(271.250.003)	34.108.849.586
Cộng	133.035.966	28.665.140.166		(271.250.003)	34.111.653.663
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp					
- Chi phí nhân viên quản lý	718.571.730	781.116.710		2.253.463.281	2.609.873.751
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	10.448.556.674	(24.926.206.095)		9.765.087.374	(26.579.616.607)
- Chi phí khác	1.188.465.347	2.010.886.541		3.341.016.152	5.848.166.984
Cộng	12.355.593.751	(22.134.202.844)		15.359.566.807	(18.121.575.872)

		Quý 3 - 2026	Quý 3 - 2025	Năm 2026	Năm 2025
6. Thu nhập khác					
-	Thu nhập từ khách hàng vi phạm hợp đồng	58.880.000	245.370.370	223.144.100	245.370.370
-	Thu nhập khác	2.332.626.621	3.051.067.335	3.595.504.862	3.310.859.268
	Cộng	2.391.506.621	3.296.437.705	3.818.648.962	3.556.229.638
7. Chi phí khác					
-	Chi phí khác	Quý 3 - 2026	Quý 3 - 2025	Năm 2026	Năm 2025
		26.553.000	7.019.818	996.762.134	297.635.348
	Cộng	26.553.000	7.019.818	996.762.134	297.635.348
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					
-	Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	Quý 3 - 2026	Quý 3 - 2025	Năm 2026	Năm 2025
-	năm hiện hành	(1.080.840.810)	-	558.457.831	-
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu					
-	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Quý 3 - 2026	Quý 3 - 2025	Năm 2026	Năm 2025
		(4.332.219.628)	(407.483.391)	2.210.386.619	(1.359.179.022)
-	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(283)	(26)	144	(92)
-	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(283)	(26)	144	(92)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

- Chi phí nguyên, nhiên vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Chi phí dự phòng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
533.382.460	44.348.827
4.970.070.645	5.692.738.256
5.842.832.802	5.907.143.774
9.692.861.974	(26.579.616.607)
19.253.360.754	13.671.132.257
3.729.649.619	5.598.619.154
44.022.158.254	4.334.365.661

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

- Chi phí đi vay phải trả nhưng chưa trả
- Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn nhưng chưa thu
- Cổ tức phải trả cho chủ sở hữu nhưng chưa trả

30/9/2026	01/01/2026
561.850.712	561.850.712
-	-
2.419.527.964	2.419.527.964

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan

Mối quan hệ

- Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc
- Công ty cổ phần Somo Gold

Công ty có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt
Công ty có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng

Bán hàng, dịch vụ

- Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc
- Công ty cổ phần Somo Gold

Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
-	145.773.466
263.947.297	268.320.768

Mua hàng, dịch vụ

- Công ty cổ phần Somo Gold

Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
608.003.589	170.279.360

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: đồng

Nhận ký quỹ

- Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc
- Công ty cổ phần Somo Gold

Cộng

30/9/2026	01/01/2026
-	30.000.000
50.000.000	50.000.000
50.000.000	80.000.000

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025 của Tổng Công ty kết thúc ngày 30/9/2025; Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất để so sánh với số liệu kỳ này.

Người lập biểu


Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng


Nguyễn Thúy Ngọc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật


Nguyễn Xuân Hòa