



CÔNG TY CỔ PHẦN VIWACO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

NĂM 2025



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 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 Doanh nghiệp điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 29 tháng 8 năm 2025.

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 Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. 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 Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên
Ông Lữ Chí Linh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Phạm Thanh Bình	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 Nguyễn Hữu Tới	Tổng Giám đốc
Ông Cao Hải Tháp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hoàng Lân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hữu Cảnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Xuân Tiến	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 Nguyễn Hữu Tới, Tổng Giám đốc.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
100	A.TÀI SẢN NGẮN HẠN		666.094.635.852	574.847.802.702
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	491.648.018.619	490.107.863.528
111	1. Tiền		15.139.779.958	19.607.863.528
112	2. Các khoản tương đương tiền		476.508.238.661	470.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	50.048.131.507	45.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		50.048.131.507	45.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		43.164.804.329	22.197.475.979
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	11.936.236.702	24.033.176.789
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	33.856.481.945	2.899.609.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		2.000.000.000	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.419.458.787	1.312.062.375
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.047.373.105)	(8.047.373.105)
140	IV. Hàng tồn kho	9	76.645.773.194	17.035.058.353
141	1. Hàng tồn kho		77.404.846.734	17.794.131.893
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(759.073.540)	(759.073.540)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.587.908.203	507.404.842
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.587.908.203	507.404.842
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		567.402.963.624	539.132.725.792
220	I. Tài sản cố định		449.668.589.556	495.521.248.959
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	436.113.530.674	480.682.749.022
222	Nguyên giá		1.057.665.279.957	1.054.354.073.558
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(621.551.749.283)	(573.671.324.536)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	9.975.578.962	10.880.016.256
225	Nguyên giá		45.232.080.362	45.232.080.362
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.256.501.400)	(34.352.064.106)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	3.579.479.920	3.958.483.681
228	Nguyên giá		8.174.563.494	8.174.563.494
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.595.083.574)	(4.216.079.813)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		93.901.138.979	23.046.912.913
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	93.901.138.979	23.046.912.913
260	III. Tài sản dài hạn khác		23.833.235.089	20.564.563.920
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	23.833.235.089	20.564.563.920
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.233.497.599.476	1.113.980.528.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		438.796.238.550	400.481.804.877
310	I. Nợ ngắn hạn		301.502.285.132	313.430.760.595
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	142.205.038.986	146.322.522.406
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	16.482.221.523	17.754.282.205
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	19.070.196.922	31.829.135.489
314	4. Phải trả người lao động	17	81.965.084.836	60.249.928.924
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	11.925.674.734	12.123.471.606
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	8.491.925.443	17.855.837.046
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	21.230.729.552	26.984.772.863
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		131.413.136	131.413.136
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	-	179.396.920
330	II. Nợ dài hạn		137.293.953.418	87.051.044.282
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	134.857.060.982	84.676.758.654
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.436.892.436	2.374.285.628
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		794.701.360.926	713.498.723.617
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	794.701.360.926	713.498.723.617
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		479.999.950.000	320.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		479.999.950.000	320.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		314.701.410.926	393.498.723.617
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		195.098.773.617	163.093.968.318
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		119.602.637.309	230.404.755.299
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.233.497.599.476	1.113.980.528.494



Người lập
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng
Trần Mạnh Hùng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Tới

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 (Năm 2025)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 (Năm 2024)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		277.872.184.612	268.211.759.151	807.513.708.148	770.165.036.481
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	277.872.184.612	268.211.759.151	807.513.708.148	770.165.036.481
4. Giá vốn hàng bán	11	23	225.679.169.044	177.510.281.232	616.092.382.454	526.412.978.251
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		52.193.015.568	90.701.477.919	191.421.325.694	243.752.058.230
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22.2	2.184.430.563	3.237.150.667	11.975.047.741	8.581.339.428
7. Chi phí tài chính	22	24	1.344.777.763	2.038.641.707	4.418.560.101	6.628.252.864
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.344.777.763	2.038.641.707	4.418.560.101	6.628.252.864
doanh liên kết	24					
8. Chi phí bán hàng	25	25	11.516.021.361	12.282.171.723	32.468.619.218	33.474.898.153
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	4.562.447.718	4.975.169.894	16.677.636.947	24.806.199.106
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		36.954.199.289	74.642.645.262	149.831.557.169	187.424.047.535
11. Thu nhập khác	31		-	75.000.000	-	1.249.636.364
12. Chi phí khác	32		-	24.249.040	625.380	1.180.632.081
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	50.750.960	(625.380)	69.004.283
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		36.954.199.289	74.693.396.222	149.830.931.789	187.493.051.818
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	7.390.839.858	14.938.679.244	30.165.687.672	37.391.748.742
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	62.606.808	385.899.667
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		29.563.359.431	59.754.716.978	119.602.637.309	149.715.403.409
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	616	1.867	2.492	4.679
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		616	1.867	2.492	4.679

Người lập
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng
Trần Mạnh Hùng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Tới

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2024)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		149.830.931.789	187.493.051.818
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình		49.163.865.802	47.636.018.416
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(11.975.047.741)	(8.581.339.428)
06	Chi phí lãi vay	24	4.418.560.101	6.628.252.864
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		191.438.309.951	233.175.983.670
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(25.047.831.711)	14.378.988.762
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(59.610.714.841)	(4.818.192.776)
11	Tăng các khoản phải trả		(4.839.772.668)	(4.935.057.295)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.268.671.169)	(7.332.636.217)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.046.853.641)	(7.301.093.454)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.154.206.341)	(30.514.882.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(179.396.920)	(285.500.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		50.290.862.660	192.367.610.690
	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		(61.703.882.942)	(22.332.217.315)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	1.163.636.364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.048.131.507)	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	48.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi		11.975.047.741	8.581.339.428
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(54.776.966.708)	35.412.758.477

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2024)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		159.999.950.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		63.086.659.524	
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(18.235.591.261)	(19.200.842.812)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(424.809.124)	(380.262.074)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(198.399.950.000)	(38.360.160.000)
40	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động tài chính		6.026.259.139	(57.941.264.886)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.540.155.091	169.839.104.281
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		490.107.863.528	212.824.837.062
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	491.648.018.619	382.663.941.343

Người lập
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng
Trần Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Tới

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 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 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 Doanh nghiệp điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 29 tháng 8 năm 2025.

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 với mã chứng khoán là VAV.

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 Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. 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 Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 216 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 214).

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") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 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 lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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 độ 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 - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền, phụ tùng thay thế

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang áp dụng phương pháp thực tế 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 kỳ. 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 trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 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 báo cáo tài chính 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 dư 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 trạng thái sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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.

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

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 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 - 10 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn	5 - 30 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	4 - 8 năm

3.8 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.

3.9 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 *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.

3.14 *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 phân phối và kinh doanh nước sạch 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.

Thu nhập từ tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.15 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 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.

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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 giai đoạn 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 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.

3.19 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Tiền mặt tại quỹ	361.168.513	963.243.487
Tiền gửi ngân hàng	14.778.611.445	18.644.620.041
Các khoản tương đương tiền	476.508.238.661	470.500.000.000
TỔNG CỘNG	491.648.018.619	490.107.863.528

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 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 5,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 5,6%/năm). Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 2 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

6. PHẢI THU 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 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	6.362.493.354	18.459.433.441
<i>Phải thu khách hàng KD nước sạch</i>	<i>5.030.693.942</i>	<i>17.078.568.329</i>
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>1.331.799.412</i>	<i>1.380.865.112</i>
Phải thu từ các bên liên quan	5.573.743.348	5.573.743.348
<i>Tổng Công ty CPXNK và xây dựng Việt Nam</i>	<i>1.183.456.164</i>	<i>1.183.456.164</i>
<i>Công ty cổ phần VIMECO</i>	<i>4.390.287.184</i>	<i>4.390.287.184</i>
TỔNG CỘNG	11.936.236.702	24.033.176.789
Dự phòng phải thu khó đòi	(7.170.248.818)	(7.170.248.818)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	2.596.110.103	2.596.110.103
Công ty TNHH Thương mại và Kỹ thuật Duy Bình	4.429.365.000	-
Công ty cổ phần nhựa Châu Âu Xanh	1.574.218.536	-
Công ty Cổ phần Cúc Phương	2.315.599.944	-
Công ty CP xây dựng 504 – Vinaconex	6.781.100.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn IPC	10.745.399.741	-
Công ty TNHH công nghệ Sơn Nguyên	3.102.261.576	-
Công ty TNHH cơ khí Tân Phát	509.995.615	-
Các khoản trả trước khác	1.802.431.430	303.499.817
TỔNG CỘNG	33.856.481.945	2.899.609.920

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên	3.189.378.062	(877.124.287)	1.091.805.845	(877.124.287)
Phải thu khác	230.080.725	-	220.256.530	-
TỔNG CỘNG	3.419.458.787	(877.124.287)	1.312.062.375	(877.124.287)

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	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 công ty khác	1.276.786.023	-	1.276.786.023	-
TỔNG CỘNG	8.047.373.105	-	8.047.373.105	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Chi phí xây lắp dở dang	7.299.170.125	7.118.304.484
Nguyên vật liệu	70.105.676.609	10.675.827.409
TỔNG CỘNG	77.407.846.734	17.794.131.893
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(759.073.540)	(759.073.540)

Công ty Cổ phần VIWACO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:		Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025		36.097.277.405	103.981.793.689	910.436.020.583	3.838.981.881	1.054.354.073.558
- Mua trong kỳ		-	1.648.148.148	-	-	1.648.148.148
- Đầu tư XDCB hoàn thành		1.550.087.375	220.691.931	60.386.218	-	1.831.165.524
- Giảm sau quyết toán		-	-	(168.107.273)	-	(168.107.273)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025		37.647.364.780	105.850.633.768	910.328.299.528	3.838.981.881	1.057.665.279.957
Trong đó:						
Đã khấu hao hết		5.578.313.306	33.175.656.351	202.954.928.984	3.597.776.715	245.306.675.356
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025		17.312.111.073	67.705.060.486	484.891.220.482	3.762.932.495	573.671.324.536
- Khấu hao trong kỳ		1.125.621.414	8.610.935.620	38.126.655.213	17.212.500	47.880.424.747
- Thanh lý		-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025		18.437.732.487	76.315.996.106	523.017.875.695	3.780.144.995	621.551.749.283
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025		18.785.166.332	36.276.733.203	425.544.800.101	76.049.386	480.682.749.022
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025		19.209.632.293	29.534.637.662	387.310.423.833	58.836.886	436.113.530.674

Tài sản bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị với giá trị còn lại 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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Nhà trạm	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	1.235.156.584	2.666.915.528	41.330.008.250		45.232.080.362
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	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 2025	946.082.488	2.028.520.162	31.377.461.456		34.352.064.106
- Khấu hao trong kỳ	27.133.118	54.266.238	823.037.938		904.437.294
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	973.215.606	2.082.786.400	32.200.499.394		35.256.501.400
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	289.074.096	638.395.366	9.952.546.794		10.880.016.256
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	261.940.978	584.129.128	9.129.508.856		9.975.578.962

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 trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh số 19.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 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 2025	8.174.563.494
- Mua trong kỳ	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	8.174.563.494
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	4.131.856.755

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	4.216.079.813
- Hao mòn trong kỳ	379.003.761
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	4.595.083.574

Giá trị còn lại:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	3.958.483.681
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	3.579.479.920

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Lắp đặt đồng hồ	1.908.806.560	1.847.156.057
Dự án Xây dựng hệ thống cấp nước cho 11 xã, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội	80.303.082.085	16.301.735.564
Phòng thí nghiệm chất lượng nước	2.838.014.569	2.838.014.569
Nâng cấp phần mềm quản lý tài sản (GIS)	2.628.700.000	-
Các công trình khác	6.222.535.765	2.060.006.723
TỔNG CỘNG	93.901.138.979	23.046.912.913

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.409.329.704	3.225.453.979
Chi phí lắp đặt đồng hồ lẻ cho khách hàng	21.423.905.385	17.339.109.941
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	23.833.235.089	20.564.563.920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN 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 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải trả người bán ngắn hạn	39.795.063.181	85.158.847.399
Công ty Cổ phần Nước mặt Sông Đuống	29.067.866.033	54.523.459.768
Công ty CP nước và xây dựng Đường Thành	2.401.551.083	11.882.221.469
Phải trả đối tượng khác	8.325.646.065	18.780.166.162
Phải trả các bên liên quan	102.409.975.805	61.136.675.007
Công ty CP đầu tư nước sạch Sông Đà	99.597.442.091	58.514.652.531
Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Nội	365.593.410	340.329.990
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	2.232.322.346	2.232.322.346
Tổng Công ty CP XNK và xây dựng Việt Nam	214.617.958	49.370.140
TỔNG CỘNG	142.205.038.986	146.322.522.406

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.482.221.523	16.509.766.942
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	11.776.239.423	11.803.784.842
Khoản trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan	-	1.244.515.263
Tổng Công ty CP XNK và xây dựng Việt Nam	-	1.244.515.263
TỔNG CỘNG	16.482.221.523	17.754.282.205

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 01 tháng 01 năm 2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 09 năm 2025
Phí bảo vệ môi trường	7.104.080.969	62.172.400.179	(61.262.960.868)	8.013.520.271
Thuế giá trị gia tăng	-	5.167.890.065	(5.167.890.065)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.922.535.975	30.165.687.672	(43.154.206.341)	10.934.017.306
Thuế thu nhập cá nhân	802.518.545	774.170.907	(1.454.030.107)	122.659.345
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	31.829.135.489	98.284.148.814	(111.043.087.381)	19.070.196.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Chi phí trích trước vật tư các công trình xây dựng	3.549.275.486	3.024.784.135
Chi phí cho hoạt động thu phí	7.296.399.248	5.098.687.471
Chi phí trả thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	1.080.000.000	1.920.000.000
Chi phí phải trả khác		2.080.000.000
TỔNG CỘNG	11.925.674.734	12.123.471.606

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải trả các đội xây dựng	3.525.995.907	16.241.400.027
Cổ tức phải trả	601.974.000	566.640.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.363.955.536	1.047.797.019
TỔNG CỘNG	8.491.925.443	17.855.837.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 01 tháng 01 năm 2025		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Đơn vị tính: VND
	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 19.1)	23.088.380.984	23.088.380.984	11.544.190.492	(17.310.591.383)	17.321.980.093	17.321.980.093	
Vay đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	3.022.577.000	3.022.577.000	900.000.000	(925.000.000)	2.997.577.000	2.997.577.000	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	873.814.879	873.814.879	462.166.704	(424.809.124)	911.172.459	911.172.459	
TỔNG CỘNG	26.984.772.863	26.984.772.863	12.906.357.196	(18.660.400.507)	21.230.729.552	21.230.729.552	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	55.025.023.644	55.025.023.644	63.086.659.524	(11.544.190.492)	106.567.492.676	106.567.492.676	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	19.645.533.633	19.645.533.633	-	(900.000.000)	18.745.533.633	18.745.533.633	
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 19.3)	10.006.201.377	10.006.201.377	-	(462.166.704)	9.544.034.673	9.544.034.673	
TỔNG CỘNG	84.676.758.654	84.676.758.654	63.086.659.524	(12.906.357.196)	134.857.060.982	134.857.060.982	

Công ty Cổ phần VIWACO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân Hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đống Đa	2.695.059.000	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 10 năm 2029	8,86%	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 Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội.	
	7.894.486.456	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 4 năm 2027	8,86%	Hợp đồng tiền gửi số 28311.19.0592490114.TG.DN do Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đống Đa phát hành ngày 16 tháng 9 năm 2019.	
	9.322.672.855	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 4 năm 2027	8,86%	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.	
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây	14.448.564.067	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 7 năm 2029	7,3%	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).	
	7.591.751.555	Kỳ hạn vay 132 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 12 năm 2032	6,6 – 7,6 %	Toàn bộ tài sản 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 Điển.	
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	5.476.268.305	Kỳ hạn vay 84 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả 3 tháng/lần cho đến tháng 7 năm 2027	8,2%	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”.	
	6.134.652.692	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả 3 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2031	7,8%	Tài sản đảm bảo khoản vay này là 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.	
Ngân hàng TNHH một thành viên Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng	7.239.358.315	Kỳ hạn vay 84 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng	8,0%	Toàn bộ tài sản 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	63.086.659524	Kỳ hạn vay 204 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng	6,7%	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 Việt Nam – CN Hà Đông				Vay thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch huyện Thanh Oai, Tp Hà Nội	

TỔNG CỘNG

123.889.472.769

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

17.321.980.093

Vay dài hạn

106.567.492.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay dài hạn trả được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Quý đầu tư phát triển thành phố Hà Nội	5.100.000.000	Kỳ hạn vay 240 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp
	13.500.000.000	Kỳ hạn vay 240 tháng. Gốc vay được trả 1 năm/lần cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp
	2.920.533.633	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%/năm	Tài sản đảm bảo của khoản vay này là Hợp đồng tiền gửi số 140/2023/43199 do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long phát hành ngày 22 tháng 12 năm 2023.
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	222.577.000	Kỳ hạn vay 144 tháng. Gốc vay được trả 1 năm/lần cho đến tháng 7 năm 2025.	Không lãi suất	Tín chấp

TỔNG CỘNG
21.743.110.633

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 2.997.577.000
Vay dài hạn 18.745.533.633

Công ty Cổ phần VIWACO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.3 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/PLHD-NSHN với Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội với thời hạn thuê từ năm 2009 đến hết năm 2037 (Thuyết minh số 11).

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025			Ngày 01 tháng 01 năm 2025			Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	
Dưới 1 năm	2.093.789.495	1.182.617.036	991.172.459	2.106.205.328	1.232.390.449	873.814.879	
Từ 1-5 năm	8.992.115.601	4.338.032.635	4.654.082.966	9.280.955.058	4.605.923.024	4.675.032.034	
Trên 5 năm	6.604.233.683	1.714.281.976	4.889.951.707	7.356.081.057	2.024.911.714	5.331.169.343	
TỔNG CỘNG	17.690.138.779	7.234.931.647	10.455.207.132	18.743.241.443	7.863.225.187	10.880.016.256	

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 01 tháng 01 năm 2025
Số đầu kỳ	179.396.920	464.896.920
Sử dụng quỹ trong kỳ	(179.396.920)	(285.500.000)
Số cuối kỳ	-	179.396.920

Công ty Cổ phần VIWACO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 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
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	320.000.000.000	201.493.968.318	521.493.968.318
Lợi nhuận trong kỳ	-	230.404.755.299	230.404.755.299
Chi trả cổ tức	-	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	320.000.000.000	393.498.723.617	713.498.723.617
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	320.000.000.000	393.498.723.617	713.498.723.617
Tăng vốn trong kỳ	159.999.950.000		159.999.950.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	119.602.637.309	119.602.637.309
Chi trả cổ tức		(198.399.950.000)	(198.399.950.000)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	479.999.950.000	314.701.410.926	794.701.360.926

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	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%	163.200.000.000	51,0%
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	113.773.200.000	23,7%	75.848.800.000	23,7%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	72.441.000.000	15,1%	48.294.000.000	15,1%
Cổ đông khác	48.985.750.000	10,2%	32.657.200.000	10,2%
TỔNG CỘNG	479.999.950.000	100%	320.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025 Số lượng	Ngày 01 tháng 01 năm 2025 Số lượng
Cổ phiếu đăng ký phát hành	47.999.950	32.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.999.950	32.000.000
Cổ phiếu phổ thông	47.999.950	32.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	47.999.950	32.000.000
Cổ phiếu phổ thông	47.999.950	32.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang được lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ phiếu này đang được niêm yết tại sàn giao dịch UPCOM với mã giao dịch VAV.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Tổng doanh thu	277.872.184.612	268.211.759.151
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	274.983.505.851	264.917.955.306
Doanh thu từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác	2.888.678.761	3.293.803.845
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	277.872.184.612	268.211.759.151
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan	3.326.828.500	3.158.447.200
Doanh thu với các bên khác	274.545.356.112	265.053.311.951

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Lãi tiền gửi	2.184.430.563	1.048.819.160
Lãi tiền cho vay		2.188.331.507
TỔNG CỘNG	2.184.430.563	3.237.150.667

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Giá vốn của hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	223.064.385.568	174.313.013.762
Giá vốn của hoạt động xây lắp và hoạt động khác	2.614.783.476	3.197.267.470
TỔNG CỘNG	225.679.169.044	177.510.281.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Lãi tiền vay và lãi thuê tài chính	1.344.777.763	2.038.641.707
TỔNG CỘNG	1.344.777.763	2.038.641.707

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	11.511.213.561	12.277.363.923
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.807.800	4.807.800
Chi phí bán hàng khác	-	-
TỔNG CỘNG	11.516.021.361	12.282.171.723
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	3.201.602.228	3.485.146.087
Chi phí khấu hao tài sản cố định	560.901.579	560.901.579
Chi phí dịch vụ mua ngoài	799.943.911	929.122.228
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	-
TỔNG CỘNG	4.562.447.718	4.975.169.894

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, Công ty áp dụng mức thuế suất 20% cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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 2025	Quý 3 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.390.839.858	14.938.679.244
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	7.390.839.858	14.938.679.244

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 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 2025	Quý 3 năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.563.359.431	59.754.716.978
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	29.563.359.431	59.754.716.978
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	29.563.359.431	59.754.716.978
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	47.999.950	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	616	1.867
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	616	1.867

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



Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Tới

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 10 năm 2025