

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hà Nội, tháng 3 năm 2026

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 40

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP ("Tổng công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Tổng công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Tô Dũng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Lê Minh Đức	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên (bổ nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Phan Quang Khải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên (bổ nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Ngô Văn Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Vũ Đoàn Chung	Thành viên (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)
Ông Nguyễn Duy Hùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/12/2025)
Ông Ngô Văn Dũng	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/12/2025)
	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/03/2026)
Ông Vũ Đoàn Chung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Huy Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/12/2025)
Ông Nguyễn Hữu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/02/2026)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



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

---

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



---

**Nguyễn Thị Quỳnh Trang**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 97 /2026/BCKT-AVI-TC1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP, được lập ngày 27/03/2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Trên báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và một số năm trước chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ do Tổng công ty đang theo dõi một số khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, tạm ứng đã quá hạn thanh toán liên quan đến một số công trình đã quyết toán từ những năm trước (chi tiết tại Thuyết minh số 8) cũng như các khoản công nợ chưa được đối chiếu đầy đủ. Đồng thời Tổng công ty vẫn đang thực hiện đối chiếu để quyết toán nội bộ đối với một số công trình xây dựng đã hoàn thành, trong đó có một số công trình tồn đọng, kéo dài đang phản ánh trên số dư khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (chi tiết tại Thuyết minh số 10). Các vấn đề nêu trên tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2025. Mặc dù đã thực hiện các thủ tục thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến các khoản công nợ và trích dự phòng đối với các khoản phải thu khó đòi và hàng tồn kho tồn đọng, chậm luân chuyển tại ngày 31/12/2025.



Một số công ty con và công ty liên kết của Tổng công ty đang gặp khó khăn về tài chính và chưa cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính đã được kiểm toán/báo cáo tài chính tự lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Kế hoạch của Tổng công ty về việc tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính đã được Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2021-2025 phê duyệt (như trình bày tại Thuyết minh số 15,16) và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đã được trích lập với số tiền 47,162 tỷ đồng. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá tính đầy đủ của số dư dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cần trích lập tại ngày 31/12/2025.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã nêu tại Thuyết minh số 34 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng: Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính kèm theo, Tổng công ty không đáp ứng điều kiện về cơ cấu cổ đông của công ty đại chúng theo quy định của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 16/11/2019 và Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về sửa đổi bổ sung Luật chứng khoán. Tổng công ty đã gửi công văn tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để thông báo vấn đề nêu trên.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thương  
Phó Tổng giám đốc  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0308-2023-055-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**  
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Tạ Thị Thắm  
Kiểm toán viên  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 3676-2026-055-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>685.262.818.720</b>	<b>705.394.704.385</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	31.574.125.018	8.948.450.394
1. Tiền	111		31.574.125.018	8.923.973.008
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	24.477.386
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		362.196.660.943	395.617.902.712
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	181.254.605.243	202.994.690.933
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	89.969.107.026	89.229.425.434
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	123.206.533.489	123.364.281.160
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(32.684.220.545)	(20.421.130.545)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		450.635.730	450.635.730
III. Hàng tồn kho	140	10	286.905.008.420	294.153.645.692
1. Hàng tồn kho	141		287.516.465.771	294.765.103.043
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(611.457.351)	(611.457.351)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.587.024.339	6.674.705.587
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	39.622.253	56.761.752
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.849.180.189	5.988.268.511
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	698.221.897	629.675.324
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>412.539.816.320</b>	<b>426.830.313.309</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		100.000.000	100.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	100.000.000	100.000.000
II. Tài sản cố định	220		128.330.217.009	136.498.378.975
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	128.330.217.009	136.498.378.975
- Nguyên giá	222		227.975.348.725	227.975.348.725
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(99.645.131.716)	(91.476.969.750)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		56.500.000	56.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.500.000)	(56.500.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	10.373.958.862	10.636.222.074
- Nguyên giá	231		12.144.235.543	12.144.235.543
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.770.276.681)	(1.508.013.469)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		43.782.824.283	39.121.082.425
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	43.782.824.283	39.121.082.425
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		218.387.859.453	227.894.753.516
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	153.405.553.992	153.405.553.992
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	111.944.131.912	111.944.131.912
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	16	200.435.181	200.435.181
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	15,16	(47.162.261.632)	(37.655.367.569)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.564.956.713	12.579.876.319
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	11.564.956.713	12.579.876.319
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.097.802.635.040</b>	<b>1.132.225.017.694</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>480.778.442.596</b>	<b>516.731.085.064</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>456.004.346.121</b>	<b>488.913.174.104</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	223.339.382.888	222.656.634.650
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	52.777.608.513	42.737.391.292
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	6.015.397.269	10.215.407.066
4. Phải trả người lao động	314		10.594.161.511	12.993.899.252
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	20.685.402.717	17.223.988.908
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	3.733.570
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	53.010.629.609	33.677.970.638
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	89.581.763.614	149.404.148.728
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>24.774.096.475</b>	<b>27.817.910.960</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	21	24.774.096.475	24.774.096.475
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	-	3.043.814.485
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>617.024.192.444</b>	<b>615.493.932.630</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>617.024.192.444</b>	<b>615.493.932.630</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		580.186.000.000	580.186.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		580.186.000.000	580.186.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		3.007.500.631	2.393.727.532
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.410.337.065	1.410.337.065
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		32.420.354.748	31.503.868.033
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		31.503.868.033	29.975.349.343
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		916.486.715	1.528.518.690
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.097.802.635.040</b>	<b>1.132.225.017.694</b>

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Minh Thu

Đoàn Vũ Tiến

Nguyễn Thị Quỳnh Trang





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	266.175.696.579	290.327.079.255
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		266.175.696.579	290.327.079.255
4. Giá vốn hàng bán	11	26	234.906.981.376	269.214.557.759
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.268.715.203	21.112.521.496
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	18.195.801.125	17.294.642.228
7. Chi phí tài chính	22	28	17.782.979.984	14.745.935.307
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.249.854.881	13.540.734.608
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	30.003.468.994	20.458.926.686
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.678.067.350	3.202.301.731
11. Thu nhập khác	31		808.571.927	46.302
12. Chi phí khác	32	30	1.255.203.302	806.064.239
13. Lợi nhuận khác	40		(446.631.375)	(806.017.937)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.231.435.975	2.396.283.794
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	314.949.260	867.765.104
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		916.486.715	1.528.518.690

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Minh Thu

Đoàn Vũ Tiến

Nguyễn Thị Quỳnh Trang



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.231.435.975	2.396.283.794
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.430.425.178	8.314.168.570
- Các khoản dự phòng	03	21.769.984.063	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(89.934.862)	658.923.115
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.706.499.773)	(16.834.559.913)
- Chi phí lãi vay	06	8.249.854.881	13.540.734.608
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	21.885.265.462	8.075.550.174
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	23.109.091.235	84.930.150.190
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	7.248.637.272	(42.375.790.512)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	27.752.940.014	(41.328.799.508)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.032.059.105	1.131.014.187
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.330.297.324)	(13.368.224.020)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(417.191.173)	(824.541.246)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	72.280.504.591	(3.760.640.735)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.737.388.467)	(4.721.973.303)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.950.409.773	17.642.959.527
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	13.213.021.306	12.920.986.224
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	136.218.797.890	151.967.398.657
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(199.084.997.489)	(185.539.429.485)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(62.866.199.599)	(33.572.030.828)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	22.627.326.298	(24.411.685.339)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	8.948.450.394	33.353.903.055
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.651.674)	6.232.678
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	31.574.125.018	8.948.450.394

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Minh Thu

Đoàn Vũ Tiến

Nguyễn Thị Quỳnh Trang



**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP "Tổng công ty" được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 2188/QĐ-BXD ngày 25/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Quyết định số 242/2005/QĐ-TTg ngày 04/10/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc Tổng công ty được thành lập và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Trong năm 2014, Tổng công ty đã chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng theo Quyết định số 2438/QĐ-TTg ngày 16/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ và chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần kể từ ngày 01/07/2014 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105976 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu và thay đổi lần thứ 6 ngày 09/12/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Tổng công ty tại số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có văn phòng giao dịch tại số 48 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là 580.186.000.000 đồng tương ứng với 58.018.600 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Tổng công ty được giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán VIW.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Tổng công ty tại ngày 31/12/2025 là: 119 người (tại ngày 31/12/2024 là 148 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật các dự án phát triển nhà ở, đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường và hạ tầng kỹ thuật;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng và môi trường;
- Sản xuất máy bơm nước; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Tư vấn về môi trường;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật chuyên ngành cấp thoát nước, môi trường;
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước;
- Giáo dục nghề nghiệp về chuyên ngành cấp thoát nước và môi trường; Dạy nghề chuyên ngành xây dựng cấp thoát nước và môi trường (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Thử nghiệm chuyên ngành xây dựng; Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực công trình xây dựng và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Tổng công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.



## 1.4. Cấu trúc hoạt động của Tổng công ty

Thông tin chi tiết về các đơn vị trực thuộc của Tổng công ty như sau:

STT	Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 10 Phổ Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh
2	Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Đà Nẵng	Số 54 Nguyễn Khánh Toàn, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng
3	Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hải Phòng	Khu dân cư Vọng Hải, phường Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng
4	Chi nhánh xây dựng số 1	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội
5	Chi nhánh xây dựng số 2	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội
6	Chi nhánh Tư vấn xây dựng và Kỹ thuật Môi trường	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội
7	Chi nhánh Xây dựng cơ điện và công trình	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội
8	Chi nhánh Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP	Borey Peng Houth Platinum, No. 82 E0, P12 Street, Boeung Chhouk, Sangkat Nirouht, Khan Chamkamon, Phnom Penh, Cambodia

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng công ty như sau:

STT	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Tên viết tắt
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng cho thuê văn phòng	Waseco
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1 (*)	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước (đã tạm dừng hoạt động)	Viwaseen.1
3	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.2
4	Công ty Cổ phần Viwaseen3	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.3
5	Công ty Cổ phần Viwaseen6	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.6
6	Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.11
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12	Khánh Hòa	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.12
8	Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước -	Đồng Nai	Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp	Viwaseen.14
9	Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen	Hà Nội	Du lịch, kinh doanh thương mại	Viwaseen.TMC
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hướng	Gia Lai	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải	Viwaseen Phương Hướng
11	Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 (*)	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.4
12	Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 (Viwaseen.15)	Cần Thơ	Xây dựng, cấp thoát nước (đã tạm dừng hoạt động)	Viwaseen.15



(\*) Các công ty này đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và hủy tư cách công ty đại chúng từ ngày 16/06/2022.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng công ty như sau:

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động	Tên viết tắt
1	Công ty TNHH Ống gang cầu Đài Việt	Đồng Nai	Sản xuất KD ống gang cầu	Wahsin
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Viwaseen.7
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	Hà Nội	Kinh doanh thương mại	TSC
4	Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ	Phú Thọ	Kinh doanh xăng dầu	Pvoil Phú Thọ
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu	Khánh Hòa	Đầu tư xây dựng nhà máy nước	Suối Dầu
6	Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	Petrowaco
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước	Trường An - Viwaseen

## **2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Niên độ kế toán của Tổng công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99 đối với số liệu sổ kế toán và số liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty tại ngày 01/01/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

## **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng công ty sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

### **4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.



Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập riêng cho Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP, không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con, được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng công ty và các Chi nhánh trực thuộc sau khi đã loại trừ các giao dịch và số dư nội bộ.

#### **4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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.

#### **4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Tổng công ty tại ngày kết thúc niên kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ.

#### **4.4. Chuyển đổi ngoại tệ**

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong năm, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **4.5. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tổng công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Tổng công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ



phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tổng công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Tổng công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

#### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Tổng Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Tổng công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

#### **4.6. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng ... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Tổng công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

#### **Đầu tư vào công ty con**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Tổng công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Tổng công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Tổng công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Tổng công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Tổng công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Tổng công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Tổng công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.



Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Tổng công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Tổng công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Tổng công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên nhận đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành. Phần sở hữu của Tổng công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được xác định căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của bên nhận đầu tư tại ngày trích lập dự phòng.

**4.7. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

**4.8. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Tổng công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.4.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**4.9. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng



giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### 4.10. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 30
Thiết bị quản lý	03 - 08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 4.11. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Tổng công ty là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

#### 4.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tổng công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà Tổng công ty bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành và đưa vào khai thác.



Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư của Tổng công ty là giá trị xây dựng và tiền sử dụng đất phân bổ cho phần diện tích 749,9 m<sup>2</sup> thuộc tầng 1 và tầng 2 Tòa nhà chung cư 19 tầng của Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội (trước là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội - gọi tắt là "Dự án Trung Văn") hiện đang cho Công ty cổ phần giáo dục An thuê trong vòng 5 năm.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hoặc mô tả theo thực tế. Thời gian tính khấu hao áp dụng đối với Khu nhà trẻ tại Dự án Trung Văn là 39 năm, tính từ thời điểm đưa vào khai thác đến ngày kết thúc vòng đời của Dự án.

#### **4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **4.14. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm tiền thuê đất và chi phí công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán bao gồm:

- Tiền sử dụng đất phân bổ là giá trị tiền thuê đất trả tiền một lần tại Dự án Trung Văn phân bổ cho phần diện tích giữ lại làm văn phòng làm việc của Tổng Công ty từ thời điểm tạm tăng tài sản đến hết vòng đời của Dự án (trong vòng 39 năm kể từ ngày 01/04/2019 đến ngày 18/05/2058).
- Giá trị tiền thuê đất trả tiền một lần tại Dự án Trạm xử lý nước sạch cấp cho khu công nghiệp DEEP CI và DEEP CII từ thời điểm tạm tăng tài sản đến hết vòng đời dự án (trong vòng 37 năm kể từ ngày 01/04/2021 đến ngày 23/06/2058).
- Chi phí công cụ, dụng cụ, xuất dùng, đồ dùng cho thuê được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 3 năm.

Tổng Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

#### **4.15. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ,...



Tổng công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.4.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Tổng công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### **4.16. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính của Tổng công ty bao gồm các khoản đi vay của các tổ chức tín dụng.

Các khoản đi vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn. Các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.4.

#### **4.17. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **4.18. Nguồn vốn**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế các cổ đông của Tổng công ty đã đầu tư. Việc tăng giảm vốn góp của chủ sở hữu và các nguồn quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### **4.19. Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Tổng công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

**Doanh thu bán hàng** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Tổng công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tổng công ty chỉ ghi



*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

- (d) Tổng công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tổng công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ thường được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành. Theo phương pháp này, doanh thu được ghi nhận trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành. Phần công việc đã hoàn thành được xác định theo một trong ba phương pháp sau, tùy thuộc vào bản chất của dịch vụ:

- (a) Đánh giá phần công việc đã hoàn thành;
- (b) So sánh tỷ lệ (%) giữa khối lượng công việc đã hoàn thành với tổng khối lượng công việc phải hoàn thành;
- (c) Tỷ lệ (%) chi phí đã phát sinh so với tổng chi phí ước tính để hoàn thành toàn bộ giao dịch cung cấp dịch vụ.

Phần công việc đã hoàn thành không phụ thuộc vào các khoản thanh toán định kỳ hay các khoản ứng trước của khách hàng.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện bằng nhiều hoạt động khác nhau mà không tách biệt được và được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán nhất định thì doanh thu từng kỳ được ghi nhận theo phương pháp bình quân. Khi có một hoạt động cơ bản so với các hoạt động khác thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo hoạt động cơ bản đó.

#### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

- (a) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào thời điểm báo cáo mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập.
- (b) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- (a) Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- (b) Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.



**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động** được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu hoạt động tài chính** phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

#### **4.20. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế chi phí phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm.

#### **4.21. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.



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

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

**4.22. Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan với Tổng công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tổng công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Tổng công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tổng công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Tổng công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tổng công ty.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.590.570.214	3.037.276.150
Tiền gửi ngân hàng (*)	29.983.554.804	5.886.696.858
Các khoản tương đương tiền	-	24.477.386
<b>Cộng</b>	<b>31.574.125.018</b>	<b>8.948.450.394</b>

(\*) Trong số dư tiền gửi ngân hàng có 4.255.401.140 đồng là tiền gửi tài khoản phong tỏa. Đây là các khoản tiền gửi chuyên chi được mở theo yêu cầu của chủ đầu tư với mục đích thanh toán chi phí cho chính công trình của từng chủ đầu tư.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>18.414.186.428</b>	<b>18.644.409.357</b>
Viwaseen.1	1.887.957.732	1.887.957.732
Viwaseen.2	313.994.423	313.994.423
Viwaseen.4	14.100.994.297	14.100.994.297
Viwaseen.6	951.242.718	951.242.718
Viwaseen.TMC	875.596.738	875.596.738
Waseco	-	230.222.929
Viwaseen.7	172.164.000	172.164.000
Washin	56.169.520	56.169.520
Suối Dầu	22.230.000	22.230.000
Công ty Cổ phần dịch vụ kỹ thuật TSC	33.837.000	33.837.000
<b>Phải thu khách hàng khác</b>	<b>162.840.418.815</b>	<b>184.350.281.576</b>
Tập đoàn phát triển nhà và đô thị Việt Nam - HUD	25.719.925.376	25.719.925.376
Công ty Đầu tư sân bay quốc tế Techo Cambodia	18.528.953.094	24.681.888.593
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng - Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên	15.942.486.450	15.942.486.450
Công ty Cổ phần HALCOM Việt Nam	21.256.401.912	-
Ban Quản lý dự án nước sạch Sông Đà - Chi nhánh Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nước sạch Sông Đà	8.257.429.719	8.257.429.719
Các khách hàng khác	73.135.222.264	109.748.551.438
<b>Cộng</b>	<b>181.254.605.243</b>	<b>202.994.690.933</b>

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán là bên liên quan</b>	<b>43.563.712.791</b>	<b>43.903.594.150</b>
Viwaseen.1	12.192.503.171	12.192.503.171
Viwaseen.4	10.628.982.335	10.628.982.335
Viwaseen.6	16.924.363.029	16.924.363.029
Viwaseen.11	414.590	414.590
Trường An - Viwaseen	3.103.511.845	3.103.511.845
Viwaseen.TMC	549.385.834	549.385.834
Công ty Cổ phần Dịch vụ kỹ thuật	164.550.010	164.550.010
Waseco	1.977	339.883.336
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>46.405.394.235</b>	<b>45.325.831.284</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng An Khánh	3.954.309.000	3.954.309.000
Công ty Cổ phần nước Thuận Thành	-	10.266.994.412
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị HTP	1.431.192.240	4.104.561.600
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng hạ tầng và Thương mại Phương Đông	11.811.459.829	-
Các đối tượng khác	29.208.433.166	26.999.966.272
<b>Cộng</b>	<b>89.969.107.026</b>	<b>89.229.425.434</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTPC**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**MẪU SỐ B09 - DN**

**8. NỢ QUÁ HẠN VÀ NỢ KHÓ ĐÒI**

Thời gian phát sinh	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	VND
<b><u>Phải thu khách hàng</u></b>								
Công ty Cổ phần Viwaseen4	181.254.605.243	151.879.311.239	(29.375.294.004)		94.674.671.473	77.563.112.751	(17.111.558.722)	
Ban QLDA các dự án hạ tầng du	14.100.994.297	384.258.000	(13.716.736.297)		14.100.994.297	2.960.607.150	(11.140.387.147)	
lịch Hải Phòng	1.847.863.000	-	(1.847.863.000)		1.847.863.000	-	(1.847.863.000)	
BQLDA CN&VS các tỉnh miền Trung	933.925.549	-	(933.925.549)		933.925.549	-	(933.925.549)	
Tổng công ty VINACONEX	657.081.904	-	(657.081.904)		657.081.904	-	(657.081.904)	
Ban QLDA cấp nước sạch và	2.068.005.783	607.095.401	(1.460.910.382)		2.068.005.783	2.068.005.783	-	
VSNT tỉnh Thái Bình								
Các đối tượng khác	61.110.582.802	61.110.582.802	-		2.405.637.474	2.405.637.474	-	
Các đối tượng khác	8.973.655.092	8.973.655.092	-		5.085.180.024	5.085.180.024	-	
Các đối tượng khác	91.562.496.816	80.803.719.944	(10.758.776.872)		67.575.983.442	65.043.682.320	(2.532.301.122)	
<b><u>Trả trước cho người bán</u></b>								
Công ty Bảo Phương	90.071.504.025	88.847.789.152	(1.223.714.873)		38.503.060.252	37.279.345.379	(1.223.714.873)	
Các đối tượng khác	965.521.062	-	(965.521.062)		965.521.062	-	(965.521.062)	
Các đối tượng khác	29.151.578.656	29.151.578.656	-		3.890.204.457	3.890.204.457	-	
Các đối tượng khác	1.818.247.286	1.818.247.286	-		3.250.503.000	3.250.503.000	-	
Các đối tượng khác	58.136.157.021	57.877.963.210	(258.193.811)		30.396.831.733	30.138.637.922	(258.193.811)	
<b><u>Tạm ứng</u></b>								
Trần Nam Long	51.922.623.004	51.443.840.290	(478.782.714)		38.898.938.437	38.420.155.722	(478.782.715)	
Các đối tượng khác	290.823.600	-	(290.823.600)		290.823.601	-	(290.823.601)	
Các đối tượng khác	21.697.233.973	21.697.233.973	-		8.410.118.721	8.410.118.721	-	
Các đối tượng khác	13.842.849.949	13.842.849.949	-		2.959.482.530	2.959.482.530	-	
Các đối tượng khác	16.091.715.482	15.903.756.368	(187.959.114)		27.238.513.585	27.050.554.471	(187.959.114)	
<b><u>Phải thu ngắn hạn khác</u></b>								
Trần Nam Long	56.521.206.123	54.914.777.169	(1.606.428.954)		51.457.075.751	49.850.001.516	(1.607.074.235)	
Các đối tượng khác	1.357.460.913	-	(1.357.460.913)		1.357.460.913	-	(1.357.460.913)	
Các đối tượng khác	8.311.869.408	8.311.869.408	-		173.113.254	173.113.254	-	
Các đối tượng khác	9.197.922.195	9.197.922.195	-		3.807.615.826	3.807.615.826	-	
Các đối tượng khác	37.653.953.607	37.404.985.566	(248.968.041)		46.118.885.758	45.869.272.436	(249.613.322)	
<b>Cộng</b>	<b>379.769.938.395</b>	<b>347.085.717.850</b>	<b>(32.684.220.545)</b>		<b>223.533.745.913</b>	<b>203.112.615.368</b>	<b>(20.421.130.545)</b>	



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**9. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>123.206.533.489</b>	<b>(2.085.211.668)</b>	<b>123.364.281.160</b>	<b>(2.085.856.950)</b>
- Tạm ứng	51.922.623.004	(478.782.714)	52.019.745.464	(478.782.715)
- Bảo hiểm xã hội	290.580.059	-	340.533.093	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	8.182.091.364	-	8.426.001.364	-
- Phải thu tiền mua cổ phần	22.950.000	-	22.950.000	-
- Phải thu BQLDA cấp nước Bắc Ninh	326.057.000	-	326.057.000	-
- Phải thu tiền cho vay	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	23.649.294.234	-	23.649.294.234	-
- Thuế GTGT đầu vào	12.709.470	-	51.449.040	-
- Phải thu công nợ trước	3.222.296.749	-	3.222.296.749	-
- Phí bảo trì tòa nhà	6.046.912.008	-	5.588.408.568	-
- Phải thu tiền thuế TNCN	431.416.040	-	411.504.124	-
- Phải thu tiền thuê đất	6.219.394.403	-	5.553.780.334	-
- Ký cược, ký quỹ	8.506.152.828	-	9.617.142.472	-
- Phải thu khác	12.774.056.330	(1.606.428.954)	12.535.118.718	(1.607.074.235)
<b>Dài hạn</b>	<b>100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>123.306.533.489</b>	<b>(2.085.211.668)</b>	<b>123.464.281.160</b>	<b>(2.085.856.950)</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu (i)	8.312.799.036	-	11.072.986.246	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	92.523.850	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	279.015.421.464	(611.457.351)	283.411.347.676	(611.457.351)
Hàng hoá	42.228.676	-	42.228.676	-
Hàng gửi bán	146.016.595	-	146.016.595	-
<b>Cộng</b>	<b>287.516.465.771</b>	<b>(611.457.351)</b>	<b>294.765.103.043</b>	<b>(611.457.351)</b>

- (i) Giá trị vật tư tồn kho tại thời điểm 31/12/2025 của Tổng công ty là các vật tư, hàng hóa như ống gang, ống thép, cút, bích, tê... Các vật tư này không sử dụng trong nhiều năm. Cuối năm 2025, Tổng công ty đã đề xuất thanh lý một số vật tư tồn kho với số tiền khoảng 2 tỷ đồng.



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

(ii) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tổng Công ty như sau:

<b>Công trình</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Gói thầu Sông Đà Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công Dự án cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông giai đoạn 2	13.685.929.190	13.685.929.190
Công trình Sông đà EPC-02: Thiết kế BVTC, mua sắm vật tư và thi công tuyến ống từ khu xử lý đến trạm điều tiết Tây Mỗ	12.195.589.796	11.318.407.682
Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia	92.031.907.177	90.200.232.455
Công trình Hệ thống nước thải Quy Nhơn	22.027.623.281	22.027.623.281
Gói thầu SIEM REAP Campuchia	-	12.504.956.732
Công trình cấp nước Bến Tre	5.788.609.490	5.756.678.580
Công trình Thanh Vân-Tân ước	10.323.559.063	-
Các công trình khác	122.962.203.467	127.917.519.756
<b>Cộng</b>	<b>279.015.421.464</b>	<b>283.411.347.676</b>

Tại ngày 31/12/2025, Tổng công ty đang theo dõi chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số công trình xây dựng đã hoàn thành, trong đó có một số công trình tồn đọng kéo dài và hiện vẫn đang trong quá trình thực hiện đối chiếu để quyết toán chi phí với giá trị ghi sổ là 157,587 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 là 125,77 tỷ đồng). Hội đồng quản trị Tổng công ty đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch xử lý tài chính đối với khoản mục chi phí dở dang này từ năm 2019 và các năm tiếp theo, tuy nhiên đến thời điểm này kết quả xử lý tài chính thực tế chưa đạt được theo kế hoạch đề ra.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>39.622.253</b>	<b>56.761.752</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.500.000	24.000.000
Các khoản khác	17.122.253	32.761.752
<b>Dài hạn</b>	<b>11.564.956.713</b>	<b>12.579.876.319</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	501.135.535
Tiền sử dụng đất phân bổ	11.388.138.440	11.740.663.822
Chi phí sửa chữa, cải tạo	146.944.172	307.383.118
Các khoản khác	29.874.101	30.693.844
<b>Cộng</b>	<b>11.604.578.966</b>	<b>12.636.638.071</b>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>01/01/2025</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>31/12/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>12.144.235.543</b>	-	-	<b>12.144.235.543</b>
Quyền sử dụng đất	2.178.233.491	-	-	2.178.233.491
Nhà cửa và vật kiến trúc	9.966.002.052	-	-	9.966.002.052
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	<b>1.508.013.469</b>	<b>262.263.212</b>	-	<b>1.770.276.681</b>
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa và vật kiến trúc	1.508.013.469	262.263.212	-	1.770.276.681
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>10.636.222.074</b>	-	<b>262.263.212</b>	<b>10.373.958.862</b>
Quyền sử dụng đất	2.178.233.491	-	-	2.178.233.491
Nhà cửa và vật kiến trúc	8.457.988.583	-	262.263.212	8.195.725.371



Bất động sản đầu tư của Tổng công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay chi tiết theo thuyết minh số 22.

### 13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Hệ thống cấp nước Khu vực Bắc Sông Hồng (Nhà máy nước Sông Đuống) (i)	3.724.101.701	3.724.101.701
Dự án tổ hợp chung cư Hạ Đình - Thanh Xuân (ii)	24.059.249.052	21.790.302.406
Dự án Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Hải Phòng (iii)	2.789.553.584	2.789.553.584
Dự án xây dựng văn phòng cho thuê tại 52 Quốc Tử Giám (iv)	8.784.539.294	7.544.866.288
Dự án Khu chung cư và Văn phòng Trung Văn Từ Liêm (v)	3.218.245.846	3.218.245.846
Dự án di dời Trạm xử lý nước sạch cho KCN Deep CI, II	919.999.058	-
Các dự án khác	287.135.748	54.012.600
<b>Cộng</b>	<b>43.782.824.283</b>	<b>39.121.082.425</b>

- i. Theo Công văn số 264/TTg-KTN ngày 28/02/2014 của Thủ tướng Chính phủ đồng ý chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy nước Sông Đuống cho Công ty TNHH Một thành viên nước sạch Hà Nội (Hawaco) tiếp nhận và triển khai thực hiện. Đến thời điểm hiện tại, Tổng công ty và Hawaco chưa thực hiện các thủ tục bàn giao về sổ liệu tài chính có liên quan đến Dự án.
- ii. Dự án được đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Tiến Đạt Phát về việc xây dựng Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen Hạ Đình. Theo đó, Tổng công ty sẽ góp vốn bằng quyền thuê đất tại số 56-58 ngõ 85, phố Hạ Đình và toàn bộ chi phí tính đến 31/12/2014. Từ năm 2015, Công ty TNHH Tiến Đạt Phát sẽ toàn quyền thực hiện đầu tư và kinh doanh sản phẩm của dự án và chịu toàn bộ chi phí. Sau khi hoàn thành công trình, Tổng công ty sẽ được hưởng 2.800 m2 sàn nhà thương phẩm tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m2 sàn văn phòng thương phẩm. Đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý.
- iii. Dự án thực hiện theo Công văn số 7269/UBND-GT ngày 09/12/2010 của UBND thành phố Hải Phòng về việc triển khai phương án cấp nước cho Khu kinh tế Đình Vũ, Cát Hải của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam và Quyết định số 59/QĐ-HĐTV của Hội đồng thành viên Tổng công ty ngày 16/03/2011 về việc phê duyệt chủ trương xây dựng hệ thống cấp nước sạch và sinh hoạt cho Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.
- iv. Dự án thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2191/QĐ-UBND 29/05/2020 về việc xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty Viwaseen, văn phòng cho thuê và bán tại 52 Quốc Tử Giám với diện tích đất sử dụng là 1.282 m2, tổng vốn đầu tư 154.254.761.000 đồng, trong đó vốn góp chủ đầu tư là 34.254.761.000 đồng, vốn vay ngân hàng là 120.000.000.000 đồng. Ngày 18/01/2024, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 365/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Ngày 19/02/2024, Hội đồng quản trị Tổng công ty đã ban hành Quyết định số 422/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh mục tiêu đầu tư: Xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty Viwaseen, văn phòng cho thuê; điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Hoàn thiện các thủ tục, khởi công xây dựng, hoàn thành đưa vào sử dụng đến hết Quý II/2026. Đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý.
- v. Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội (trước là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội) được thực hiện theo Quyết định phê duyệt đầu tư dự án số 559/QĐ-HĐQT ngày 24/12/2008 và Quyết định số 43/QĐ-HĐTV ngày 27/11/2021 điều chỉnh Quyết định số 559/QĐ-HĐQT. Dự án đã nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 06/2019. Đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thẩm tra, quyết toán.



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTPC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị văn phòng		Cộng
	VND		VND		VND		VND		VND
NGUYỄN GIÁ	Tại ngày 01/01/2025		2.348.842.921		113.642.500.535		16.554.106.133		227.975.348.725
	Tại ngày 31/12/2025		2.348.842.921		113.642.500.535		16.554.106.133		227.975.348.725
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	Tại ngày 01/01/2025		1.966.596.157		56.752.408.806		7.500.687.012		91.476.969.750
	Khấu hao trong năm		175.026.259		3.724.190.552		1.537.728.723		8.168.161.966
Tại ngày 31/12/2025	27.988.494.207		2.141.622.416		60.476.599.358		9.038.415.735		99.645.131.716
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	Tại ngày 01/01/2025		382.246.764		56.890.091.729		9.053.419.121		136.498.378.975
	Tại ngày 31/12/2025		207.220.505		53.165.901.177		7.515.690.398		128.330.217.009
Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn sử dụng	2.438.702.823		1.669.706.560		8.958.266.859		194.780.909		13.261.457.151
	Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao chờ thanh lý		409.136.361		145.090.909		51.876.440		606.103.710

Một số tài sản cố định của Tổng công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay chi tiết theo Thuyết minh số 22.

11/01/2025 16:11



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
	%	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco	60,00%	60,00%	62.568.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1	52,00%	52,00%	6.094.613.838	(5.278.028.000)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2	52,00%	52,00%	7.268.267.010	(5.726.207.313)
Công ty Cổ phần Viwaseen3	54,50%	54,50%	18.681.495.122	-
Công ty Cổ phần Viwaseen6	58,00%	58,00%	10.604.741.765	(1.587.058.424)
Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11	51,00%	51,00%	5.726.214.255	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12	50,31%	50,31%	9.767.227.435	(4.077.227.625)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước - Viwaseen.14	62,76%	62,76%	6.859.105.517	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen	55,47%	55,47%	6.698.910.000	(4.597.137.504)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hương	51,00%	51,00%	5.100.000.000	(956.442.421)
Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4	51,00%	51,00%	8.226.979.050	(8.226.979.050)
Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 - Viwaseen.15	58,00%	58,00%	5.810.000.000	(5.810.000.000)
<b>Cộng</b>			<b>153.405.553.992</b>	<b>(36.259.080.337)</b>
			<b>153.405.553.992</b>	<b>(33.669.385.575)</b>

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, một số công ty con đang gặp khó khăn về tài chính, một số công ty con chưa cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính tự lập/đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ rủi ro tài chính liên quan đến vốn đầu tư vào các công ty con nói trên một cách thận trọng cũng như đánh giá số dư khoản trích lập dự phòng đầu tư tại ngày 31/12/2025 là 36.259.080.337 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 33.669.385.575 đồng) là phù hợp.

Kế hoạch tái cơ cấu các khoản đầu tư tài chính dài hạn (trình bày tại Thuyết minh số 16).

15/11/2025 HẠ



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTPC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT VÀ ĐẦU TƯ VÀ ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
	%	%	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty TNHH Ông gang cầu Đài Việt	33,34%	33,34%	111.944.131.912	(10.903.181.295)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen (Viwaseen.7)	26,00%	26,00%	13.382.167.049	(4.170.044.665)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	20,00%	20,00%	1.300.000.000	(260.320.508)
Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ	15,00%	(*)	1.995.140.469	(626.539.131)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu	50,00%	50,00%	8.449.811.236	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco	24,90%	24,90%	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	37,09%	37,09%	42.700.200.000	(5.846.276.991)
			4.116.813.158	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinaconex			200.435.181	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 6			200.000.000	-
			435.181	-
<b>Cộng</b>			<b>112.144.567.093</b>	<b>(10.903.181.295)</b>
			<b>111.944.131.912</b>	<b>(3.985.981.994)</b>
			<b>13.382.167.049</b>	<b>(3.721.908.437)</b>
			<b>1.300.000.000</b>	<b>(260.320.508)</b>
			<b>1.995.140.469</b>	<b>-</b>
			<b>8.449.811.236</b>	<b>(3.753.049)</b>
			<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>
			<b>42.700.200.000</b>	<b>-</b>
			<b>4.116.813.158</b>	<b>-</b>
			<b>200.435.181</b>	<b>-</b>
			<b>200.000.000</b>	<b>-</b>
			<b>435.181</b>	<b>-</b>
			<b>112.144.567.093</b>	<b>(3.985.981.994)</b>

(\*) Tổng công ty có 1/5 thành viên Hội đồng quản trị trong Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ và có ảnh hưởng đáng kể trong Công ty nên khoản đầu tư này đang được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, một số công ty liên kết đang gặp khó khăn về tài chính, một số công ty liên kết chưa cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính tự lập/đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ rủi ro tài chính liên quan đến vốn đầu tư vào các công ty liên kết nói trên một cách thận trọng cũng như đánh giá số dư khoản trích lập dự phòng đầu tư tại ngày 31/12/2025 với số tiền 10.903.181.295 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 3.985.981.994 đồng) là phù hợp.

Hội đồng quản trị Tổng công ty đã xây dựng đề án tái cơ cấu Tổng công ty giai đoạn 2021-2025, trong đó có nội dung tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, chia ra nhóm các công ty tiếp tục nắm giữ vốn (duy trì tỷ lệ sở hữu, nâng cao năng lực để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh tại 03 công ty nòng cốt, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tổng công ty, có tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tương đối tốt, có tiềm năng phát triển), nhóm công ty đầu tư linh hoạt (có tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định nhưng hiệu quả kinh doanh thấp) và nhóm những doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả (một số doanh nghiệp có lỗ lũy kế, một số doanh nghiệp âm vốn chủ sở hữu, một số doanh nghiệp gần như ngừng hoạt động hoặc lâm vào tình trạng phá sản...). Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ tình hình thực tế của Tổng công ty lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai chuyển nhượng vốn tại các công ty nhằm đảm bảo hiệu quả, quyền lợi của các cổ đông và lợi ích của Tổng công ty; đảm bảo công khai, minh bạch, phù hợp với quy định của Tổng công ty và pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Tổng công ty chưa thực hiện được kế hoạch đề ra.



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**MẪU SỐ B09 - DN**

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HÀNG NGẪN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Waseco	45.513.072.302	45.513.072.302	50.047.300.797	50.047.300.797
Viwaseen.1	1.525.674.781	1.525.674.781	1.246.256.539	1.246.256.539
Viwaseen.2	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843	6.850.757.843
Viwaseen.3	12.142.224.779	12.142.224.779	12.142.224.779	12.142.224.779
Viwaseen.4	410.037.255	410.037.255	4.873.683.992	4.873.683.992
Viwaseen.6	3.153.978.511	3.153.978.511	3.153.978.511	3.153.978.511
Viwaseen.12	12.033.652.873	12.033.652.873	12.033.652.873	12.033.652.873
Viwaseen.14	1.624.584.541	1.624.584.541	1.824.584.541	1.824.584.541
Viwaseen.TMC	118.701.631	118.701.631	118.701.631	118.701.631
Trường An - Viwaseen	859.535.808	859.535.808	859.535.808	859.535.808
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	4.084.180.964	4.084.180.964	4.234.180.964	4.234.180.964
Công ty TNHH ống Gang cầu Đài Việt-Vwashin	863.847.536	863.847.536	863.847.536	863.847.536
	1.845.895.780	1.845.895.780	1.845.895.780	1.845.895.780
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>177.826.310.586</b>	<b>177.826.310.586</b>	<b>172.609.333.853</b>	<b>172.609.333.853</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 18.5	6.659.537.614	6.659.537.614	6.659.537.614	6.659.537.614
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hải Thành	4.869.142.179	4.869.142.179	4.869.142.179	4.869.142.179
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á Hà Nội	8.565.584.582	8.565.584.582	8.565.584.582	8.565.584.582
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Năng lượng xanh toàn cầu	5.450.276.950	5.450.276.950	3.336.638.785	3.336.638.785
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Nam Sơn	3.448.924.494	3.448.924.494	3.758.763.073	3.758.763.073
Các nhà cung cấp khác	148.832.844.767	148.832.844.767	145.419.667.620	145.419.667.620
<b>Cộng</b>	<b>223.339.382.888</b>	<b>223.339.382.888</b>	<b>222.656.634.650</b>	<b>222.656.634.650</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - C.T.C.P**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**MẪU SỐ B09 - DN**

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.800.156.419	3.849.806.242	5.000.123.100	1.649.839.561
- Thuế giá trị gia tăng tại CN Campuchia	820.108.914	2.332.824.473	3.231.253.368	(78.319.981)
- Thuế giá trị gia tăng tại Văn phòng và các đơn vị còn lại	1.980.047.505	1.516.981.769	1.768.869.732	1.728.159.542
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	263.013.043	263.013.043	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	272.803.668	272.803.668	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(515.952.800)	314.949.260	417.191.173	(618.194.713)
- Thuế TNDN phải nộp dự án chuyển nhượng dự án	(176.003.039)	-	-	(176.003.039)
- Thuế TNDN từ HKKD bất động sản	(443.559.321)	-	-	(443.559.321)
- Thuế TNDN từ HKKD thông thường	103.609.560	314.949.260	417.191.173	1.367.647
Thuế thu nhập cá nhân	194.563.699	144.349.121	269.882.170	69.030.650
- Thuế TNCN còn phải thu	(339.556)	-	-	(339.556)
- Thuế TNCN còn phải trả	194.903.255	144.349.121	269.882.170	69.370.206
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.729.604.054	5.603.208.914	8.625.055.986	707.756.982
- Tiền thuê đất	3.739.377.462	5.506.028.381	8.625.055.986	620.349.857
- Thuế đất phi nông nghiệp	(9.773.408)	97.180.533	-	87.407.125
Thuế khác	3.377.360.370	916.311.967	784.929.445	3.508.742.892
<b>Cộng</b>	<b>9.585.731.742</b>	<b>11.364.442.215</b>	<b>15.632.998.585</b>	<b>5.317.175.372</b>

Trong đó:

- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

629.675.324  
10.215.407.066

698.221.897  
6.015.397.269



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B09 - DN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Quảng Nam	6.372.968.834	6.372.968.834
Công ty Cổ phần Halcom Việt Nam	-	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (Confitech)	23.691.599.684	-
Các khách hàng khác	22.713.039.995	18.364.422.458
<b>Cộng</b>	<b>52.777.608.513</b>	<b>42.737.391.292</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước giá vốn các công trình	18.902.110.762	15.418.778.161
Trích trước chi phí lãi vay	327.050.753	407.493.196
Các khoản chi phí trích trước khác	1.456.241.202	1.397.717.551
<b>Cộng</b>	<b>20.685.402.717</b>	<b>17.223.988.908</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>53.010.629.609</b>	<b>33.677.970.638</b>
Kinh phí công đoàn	974.733.868	753.135.052
Các khoản bảo hiểm	2.987.604.048	4.933.858.002
Tiền ủng hộ thiên tai, người nghèo	142.953.508	142.953.508
Phải trả công nợ trước cổ phần hóa	3.980.780.125	3.980.780.125
Phải trả công nợ tạm ứng	3.550.170.519	3.557.492.298
Phí bảo trì căn hộ	14.603.925.290	14.603.925.290
Phí quản lý căn hộ	103.974.472	103.974.472
Hỗ trợ di dời nhà máy tại KCN Deep C (i)	21.296.296.296	-
Phải trả khác	5.370.191.483	5.601.851.891
<b>Dài hạn</b>	<b>24.774.096.475</b>	<b>24.774.096.475</b>
Công ty TNHH Tiến Đại Phát (ii)	24.168.011.884	24.168.011.884
- Phải trả tiền đặt cọc thực hiện dự án Hạ Đình	20.000.000.000	20.000.000.000
- Tiền thuê đất dự án Hạ Đình	4.168.011.884	4.168.011.884
Nhận ký quỹ, ký cược	606.084.591	606.084.591
<b>Cộng</b>	<b>77.784.726.084</b>	<b>58.452.067.113</b>

- i. Khoản tiền bồi thường, hỗ trợ thực hiện di dời máy móc, thiết bị, cấu trúc, tài sản tại Nhà máy xử lý nước sạch để di dời sang một vị trí khác trong Khu công nghiệp Deep C, sau khi Tổng công ty di chuyển trạm xử lý nước sạch thì sẽ trả lại lô đất cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đình Vũ theo Thỏa thuận chấm dứt ngày 18/06/2025. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Tổng công ty chưa thực hiện xong di dời Trạm xử lý nước sạch nêu trên.



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTC**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**MẪU SỐ B09 - DN**

- ii. Khoản phải trả Công ty TNHH Tiến Đại Phát theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03092014/Viwaseen-TDP ngày 03/09/2014 giữa Tổng công ty và Công ty TNHH Tiến Đại Phát để thực hiện dự án Tổ hợp Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen - Hạ Đình tại phố Hạ Đình, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (nay là phường Khương Đình, thành phố Hà Nội). Tổng mức đầu tư dự kiến là 704 tỷ đồng. Tổng công ty góp vốn bằng quyền thuê đất và các chi phí đã chi ra, Công ty TNHH Tiến Đại Phát góp vốn bằng tiền để triển khai dự án. Thời gian thực hiện dự án là 36 tháng kể từ tháng 09/2014. Khi dự án hoàn thành, Tổng công ty sẽ nhận được 2.800 m2 sân nhà ở tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m2 sân văn phòng thương phẩm của dự án. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, các bên vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án.

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	149.404.148.728	149.404.148.728	136.218.797.890	196.041.183.004	89.581.763.614	89.581.763.614
Vay ngắn hạn	146.356.148.728	146.356.148.728	136.218.797.890	192.993.183.004	89.581.763.614	89.581.763.614
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	20.011.187.624	20.011.187.624	67.322.834.343	67.801.217.933	19.532.804.034	19.532.804.034
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	116.379.411.104	116.379.411.104	68.833.963.547	123.051.965.071	62.161.409.580	62.161.409.580
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước- Waseco (bên liên quan)	7.000.000.000	7.000.000.000	-	1.500.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Viwaseen.3 (bên liên quan)	600.000.000	600.000.000	-	600.000.000	-	-
Vay đối tượng khác	2.365.550.000	2.365.550.000	62.000.000	40.000.000	2.387.550.000	2.387.550.000
Vay dài hạn đến hạn trả	3.048.000.000	3.048.000.000	-	3.048.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	3.048.000.000	3.048.000.000	-	3.048.000.000	-	-
Vay dài hạn	3.043.814.485	3.043.814.485	-	3.043.814.485	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	3.043.814.485	3.043.814.485	-	3.043.814.485	-	-
<b>Cộng</b>	<b>152.447.963.213</b>	<b>152.447.963.213</b>	<b>136.218.797.890</b>	<b>199.084.997.489</b>	<b>89.581.763.614</b>	<b>89.581.763.614</b>



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTPC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

Thông tin về các hợp đồng vay còn dư tại ngày 31/12/2025 của Tổng công ty như sau:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức/Số dư (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	386/2024-HĐCVHM/NHCT124-VIWASEEN ngày 27/12/2024	50	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây lắp, kinh doanh thương mại hàng hóa, phù hợp với đăng ký kinh doanh của Công ty	Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27/12/2025. Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng	Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với thửa đất 1,282m <sup>2</sup> tại địa chỉ số 52 Quốc Tử Giám- Phường Văn Miếu- Quốc Tử Giám, Hà Nội; quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 03092014/Viwaseen - TDP ngày 3/9/2014; các công trình xây lắp được hình thành từ nguồn vốn vay.
Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	01/2024/178659/HĐ TD ngày 21/11/2024 và văn bản sửa đổi bổ sung số 02-01/2024/178659/HĐ TD ngày 15/01/2026	145	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp	Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/03/2026, thời hạn cho vay và lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/178659 ngày 11/7/2022: sản thương mại dịch vụ số 0200 (nhà trẻ) tại dự án tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại (Vivaseen Trung Văn) số 48 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Hà Nội; quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 919249, số vào sổ cấp GCN:CT-DA 00834 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/2021
Công ty CP Đầu tư và XD cấp thoát nước- Waseco	Công văn số 132/CTN-TCKT ký ngày 13/04/2023  Công văn số 707/CTN-TCKT ký ngày 30/12/2024	1,5  4	Phục vụ thi công công trình, gói thầu số BT-CWV-05- Xây dựng tuyến ống cấp nước sạch Bắc Bình Thạnh  Phục vụ sản xuất kinh doanh, trả các khoản nợ đến hạn của BIDV	1 tháng kể từ ngày giải ngân  Cam kết trả nợ trước tháng 2/2025	Không có tài sản đảm bảo  Không có tài sản đảm bảo



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Cộng VND
				VND	VND	
Tại ngày 01/01/2024	580.186.000.000	703.580.263	1.410.337.065	29.975.349.343	612.275.266.671	
Lãi trong năm	-	-	-	1.528.518.690	1.528.518.690	
Điều chỉnh khác	-	1.690.147.269	-	-	1.690.147.269	
Tại ngày 01/01/2025	580.186.000.000	2.393.727.532	1.410.337.065	31.503.868.033	615.493.932.630	
Lãi trong năm	-	-	-	916.486.715	916.486.715	
Điều chỉnh khác	-	613.773.099	-	-	613.773.099	
Tại ngày 31/12/2025	580.186.000.000	3.007.500.631	1.410.337.065	32.420.354.748	617.024.192.444	

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/06/2025 thống nhất không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	569.495.000.000	98,16%	-	-
Tổng công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)	-	-	569.495.000.000	98,16%
Các cổ đông khác	10.691.000.000	1,84%	10.691.000.000	1,84%
Cộng	580.186.000.000	100%	580.186.000.000	100%

(\*) Ngày 04/12/2025, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) đã tổ chức thành công phiên đấu giá công khai lô cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) tại Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam - CTPC. Từ ngày 30/12/2025, SCIC không còn là cổ đông lớn và Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam trở thành công ty mẹ của Tổng công ty.



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

## Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	58.018.600	58.018.600
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	58.018.600	58.018.600
- Cổ phiếu phổ thông	58.018.600	58.018.600
Số liệu cổ phiếu đang lưu hành	58.018.600	58.018.600
- Cổ phiếu phổ thông	58.018.600	58.018.600
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phần)	10.000	10.000

## 24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
- USD	88.730,14	46.503,81
- EUR	1.308,35	1.328,01
- JPY	411.169,00	414.551,00

## 25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán nước	32.998.843.616	36.589.414.747
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.796.546.319	18.466.934.378
Doanh thu hợp đồng xây dựng	216.380.306.644	235.270.730.130
<b>Cộng</b>	<b>266.175.696.579</b>	<b>290.327.079.255</b>

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	15.163.720.285	15.181.858.303
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.384.060.144	11.880.431.070
Giá vốn hợp đồng xây dựng	208.359.200.947	242.152.268.386
<b>Cộng</b>	<b>234.906.981.376</b>	<b>269.214.557.759</b>

## 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	23.372.773	17.979.913
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.683.127.000	16.816.580.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	489.301.352	460.082.315
<b>Cộng</b>	<b>18.195.801.125</b>	<b>17.294.642.228</b>



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.249.854.881	13.540.734.608
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	9.506.894.063	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.179.055.175
Chi phí tài chính khác	26.231.040	26.145.524
<b>Cộng</b>	<b>17.782.979.984</b>	<b>14.745.935.307</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	443.996.592	318.297.508
Chi phí nhân viên quản lý	10.443.010.262	12.505.003.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.996.932.984	1.950.686.590
Thuế, phí và lệ phí	1.048.835.076	1.048.461.253
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	12.263.090.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.341.099.901	1.921.750.509
Chi phí khác bằng tiền	2.466.504.179	2.714.726.858
<b>Cộng</b>	<b>30.003.468.994</b>	<b>20.458.926.686</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền phạt thuế, chậm nộp bảo hiểm, phạt hành chính	330.471.451	806.024.876
Chi phí di dời	774.296.500	-
Các khoản khác	150.435.351	39.363
<b>Cộng</b>	<b>1.255.203.302</b>	<b>806.064.239</b>

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.701.305.938	115.551.036.838
Chi phí nhân công	21.184.088.830	71.831.016.061
Chi phí máy thi công và khấu hao TSCĐ	11.102.433.426	22.255.460.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	176.778.941.348	123.324.855.070
Chi phí dự phòng và khác	26.014.877.742	11.623.899.574
<b>Cộng</b>	<b>277.781.647.284</b>	<b>344.586.267.812</b>



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

## 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.231.435.975	2.396.283.794
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(14.193.907.380)	(9.382.713.148)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	17.683.090.000	16.816.580.000
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	3.489.182.620	7.433.866.852
Thu nhập chịu thuế	(12.962.471.405)	(6.986.429.354)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN tạm tính nộp 1% trên doanh thu xây lắp tại Chi nhánh Campuchia	314.949.260	867.765.104
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>314.949.260</b>	<b>867.765.104</b>

## 33. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc; các công ty con, công ty liên kết như đã trình bày tại Thuyết minh số 01, Tổng công ty có các bên liên quan tại ngày 31/12/2025 như sau:

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

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng này, trong năm Tổng công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**Giao dịch với các bên liên quan:**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>	<b>1.782.774.650</b>	<b>3.823.843.922</b>
Waseco	1.782.774.650	3.823.843.922
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>17.683.090.000</b>	<b>16.816.580.000</b>
Waseco	13.464.000.000	13.860.000.000
Viwaseen.11	142.290.000	284.580.000
Viwaseen.3	763.000.000	872.000.000
Suối Dầu	3.000.000.000	1.800.000.000
Viwaseen.14	313.800.000	-

**Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu khác</b>		
<b>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia</b>	<b>8.182.091.364</b>	<b>8.426.001.364</b>
Viwaseen.1	520.000.000	520.000.000
Viwaseen.11	426.870.000	284.580.000
Viwaseen.12	49.599.882	49.599.882
Viwaseen.14	857.280.000	1.243.480.000
Petrowaco	2.490.000.000	2.490.000.000
Wahsin	3.838.341.482	3.838.341.482
<b>Phải thu tiền cho vay</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>1.600.000.000</b>
Viwaseen.1	1.600.000.000	1.600.000.000
<b>Phải thu tiền lãi cho vay</b>	<b>23.649.294.234</b>	<b>23.649.294.234</b>
Viwaseen.1	5.897.763.142	5.897.763.142
Viwaseen.TMC	29.087.500	29.087.500
Viwaseen.4	17.722.443.592	17.722.443.592
<b>Phải thu tiền thuê đất</b>	<b>6.219.394.403</b>	<b>5.553.780.334</b>
Viwaseen.1	3.455.433.053	3.133.730.672
Viwaseen.2	1.576.217.760	1.342.252.392
Viwaseen.4	1.187.743.590	1.077.797.270
<b>Các khoản khác</b>	<b>1.784.626.840</b>	<b>1.784.626.840</b>
Viwaseen.1	1.433.835.656	1.433.835.656
Viwaseen.2	208.809.434	208.809.434
Viwaseen.6	81.452.250	81.452.250
Viwaseen.15	50.000.000	50.000.000
Waseco	10.529.500	10.529.500

**Thu nhập của Ban kiểm soát**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Ban Kiểm soát	309.182.290	606.737.343



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Họ tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Minh Đức	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)	430.747.352	361.339.355
Ông Ngô Văn Dũng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 05/03/2026); Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/12/2025)	376.022.554	351.909.999
Ông Nguyễn Đức Bôn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 21/06/2024)	-	35.100.000
Ông Vũ Đoàn Chung	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 05/03/2026), Phó Tổng Giám đốc	309.182.290	290.420.521
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 05/03/2026)	1.000.000	40.000.000
Ông Nguyễn Duy Hùng	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/06/2024)	1.000.000	1.000.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/12/2025)	21.177.719	-
Ông Trương Huy Hải	Phó Tổng Giám đốc	309.182.290	263.076.292
Ông Lê Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/12/2025)	8.959.027	-
<b>Cộng</b>		<b>1.457.271.232</b>	<b>1.342.846.167</b>

**34. THÔNG TIN KHÁC**

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

**35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**36. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Minh Thu

Đoàn Vũ Tiến

Nguyễn Thị Quỳnh Trang