

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**Năm tài chính 2025**

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khai quát**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN VIWASEEN3
- Tên tiếng Anh: VIWASEEN3 JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: VIWASEEN3
- Mã số doanh nghiệp: 0102133351
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng ( Hai mươi tỷ đồng)
- Trụ sở chính: Km 14+500 Quốc lộ 1A xã Ngọc Hồi, TP Hà Nội
- Điện thoại: 024.38615419; 024.36865650
- Số fax: 024.36860383
- Website: [www.viwaseen3.com.vn](http://www.viwaseen3.com.vn)
- Mã số cổ phiếu: VW3

**\* Quá trình hình thành và phát triển:**

Tiền thân Công ty cổ phần Viwaseen3 là Xí nghiệp Khoan khai thác nước ngầm được thành lập theo Quyết định số 143/QĐ-TCLĐ ngày 5/3/1999 của Tổng công ty XNK Xây dựng Việt Nam với tên gọi Xí nghiệp Khoan khai thác nước ngầm. Xí nghiệp Khoan khai thác nước ngầm được chuyển thành công ty cổ phần Khoan và Xây dựng- Viwaseen.3 theo quyết định số 1732/QĐ-BXD ngày 13/12/2006 của Bộ trưởng Bộ xây dựng. Công ty chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo loại hình Công ty cổ phần từ ngày 1/1/2007 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103015253, đăng ký lần đầu ngày 29/12/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 2 ngày 16/6/2008, thay đổi lần thứ 3 ngày 10/7/2009, thay đổi lần thứ 4 số 0102133351 ngày 20/9/2010.

Ngày 30/6/2021, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102133351 lần thứ 5 với số vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng ( Hai mươi tỷ đồng). Ngày 11/5/2012 Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102133351 lần thứ 6 thay đổi tên từ Công ty CP Khoan và Xây dựng – Viwaseen3 thành Công ty CP Viwaseen3.

Ngày 20/02/2020 Công ty được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp giấy đăng ký chứng khoán số 15/2020/GCNCP-VSD với số lượng chứng khoán đăng ký lần đầu 2.000.000 cổ phiếu. Ngày 16/4/2020 Công ty được SGDCK Hà Nội quyết định số 153/QĐ-SGDHN chấp thuận cho CTCP Viwaseen3 được đăng ký giao dịch cổ phiếu trên thị trường UPCOM.

Ngày 29/03/2023 Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102133351 đăng ký thay đổi lần thứ 7 thay đổi số CCCD và địa chỉ người đại diện pháp luật.

Ngày 02/02/2024 Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102133351 đăng ký thay đổi lần thứ 8 và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp số 43029/24 ( Thay đổi ngành nghề kinh doanh; trước khi thay đổi 10 ngành nghề kinh doanh; thông tin sau khi thay đổi 12 ngành nghề kinh doanh. Bổ sung 02 ngành nghề kinh doanh : Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Đại lý ô tô và xe có động cơ khác).

Ngày 02/ 01/2025 Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102133351 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ( Thay đổi người đại diện pháp luật Ông Lưu Xuân Quang đại diện pháp luật do ông Nguyễn Hữu Hành nghỉ chế độ hưu trí từ ngày 01/01/2025).

Ngày 02/ 01/2025 Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102133351 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ( Thay đổi người đại diện pháp luật Ông Lê Văn Thắng đại diện pháp luật)

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### 2.1 Ngành nghề kinh doanh chính

| TT | Tên ngành   | Mã ngành |
|----|---|----------|
| 1  | Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất vật tư, thiết bị, phụ tùng phục vụ chuyên ngành cấp thoát nước   | 3290     |
| 2  | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng<br>Chi tiết: Kinh doanh vật tư, thiết bị, phụ tùng phục vụ chuyên ngành cấp thoát nước  | 4663     |
| 3  | Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Chi tiết<br>Tư vấn đầu tư  | 6619     |
| 4  | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:<br>- Tư vấn xây dựng các công trình cấp thoát nước và môi trường;<br>- Thiết kế và thi công khoan khai thác nước ngầm, khoan cọc nhồi, khoan thăm dò khoáng sản, khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn và xử lý nền móng công trình. | 7110     |
| 5  | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, Chi tiết:<br>Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, phụ tùng phục vụ chuyên ngành cấp thoát nước.   | 8299     |
| 6  | Vận tải hành khách đường bộ khác  | 4932     |
| 7  | Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá. Chi tiết: Làm đại lý cho các hãng sản xuất vật tư, thiết bị trong và ngoài nước phục vụ sản xuất tiêu dùng.   | 4610     |
| 8  | Vận tải hàng hoá bằng đường bộ  | 4933     |
| 9  | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết Kinh doanh bất động sản (Luật kinh doanh BĐS)   | 6810     |
| 10 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng, lắp đặt các công trình cấp thoát nước và vệ sinh môi trường, công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình năng lượng, công trình hạ tầng kỹ thuật khác  | 4299     |
| 11 | Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác   | 4511     |
| 12 | Đại lý ô tô và xe có động cơ khác   | 4513     |

2.2 Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Sơn Tây, Vĩnh Phúc, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hà Tĩnh....

### 3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

#### 3.1 Mô hình quản trị:

\* **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có trách nhiệm giám sát Giám đốc điều hành và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHCĐ quy định.

\* **Ban kiểm soát:** Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

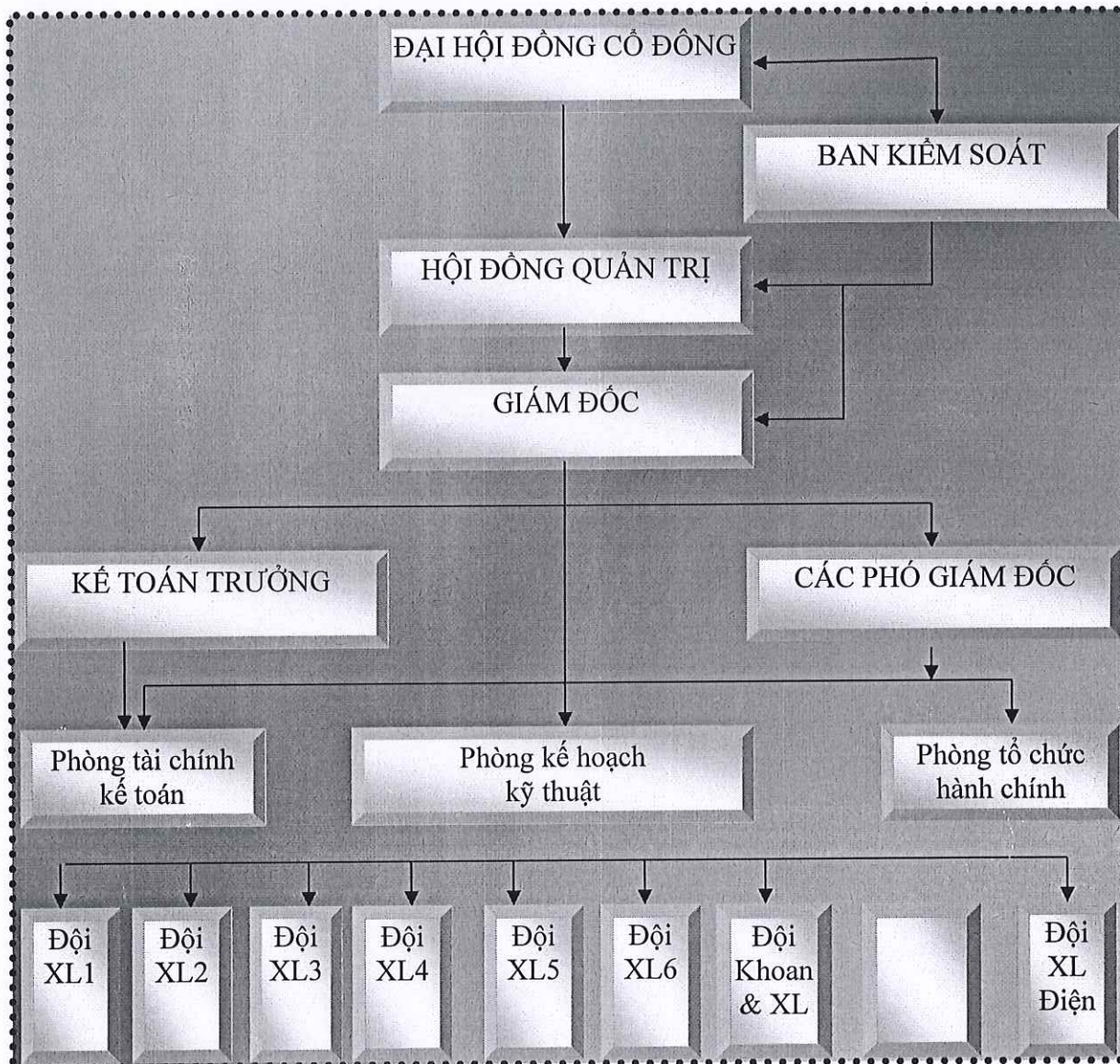
\* **Giám đốc:** Giám đốc điều hành Công ty là người Đại diện của Công ty trong việc điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. Giám đốc điều hành Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm. Giám đốc điều hành Công ty chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và pháp luật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

\* **Phó Giám đốc:** Các Phó Giám đốc điều hành Công ty giúp việc cho Giám đốc điều hành mọi hoạt động của Công ty trong các lĩnh vực theo sự phân công và uỷ quyền của Giám đốc điều hành, chịu trách nhiệm trước Giám đốc điều hành Công ty và pháp luật về nhiệm vụ được phân công và uỷ quyền.

\* **Các phòng chức năng:** Do Hội đồng quản trị thành lập trên cơ sở đề nghị của Giám đốc điều hành, các phòng chịu trách nhiệm thực hiện và tham mưu cho Giám đốc điều hành các công việc thuộc phạm vi chức năng của phòng đồng thời phối hợp với các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện mục tiêu và chiến lược chung của Công ty.

\* **Các đội xây lắp trực thuộc:** Thực hiện thi công xây lắp các gói thầu của Công ty.

### 3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý



### 4. Định hướng phát triển:

- Tập trung đẩy mạnh công tác đấu thầu, kết hợp khai thác hiệu quả hơn nguồn lực hiện tại; đồng thời rà soát, lập kế hoạch triển khai thi công các dự án công trình đang thực hiện. Công ty tiếp tục tăng cường chỉ đạo, điều hành, đảm bảo tiến độ, chất lượng từng dự án, các công trình, dự án lớn mang tính quyết định đến doanh thu, sản lượng của công ty, đồng thời tăng cường và củng cố lĩnh vực truyền thống của Công ty là xây dựng các công trình cấp thoát nước, tiến tới những bước phát triển vượt bậc về cả chiều rộng và chiều sâu, làm hài lòng các đối tác, nhà thầu chính và các chủ đầu tư.

- Công ty lấy phương châm “ Năng suất - Chất lượng - Hiệu quả” làm định hướng cho chiến lược phát triển. Cố gắng đảm bảo yếu tố chất lượng của sản phẩm, nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng.

#### + Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Thực hiện tốt công tác quản lý và điều hành, tăng cường tiết kiệm, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh để phát triển Công ty ổn định, bền vững.

- Xây dựng, phát triển lực lượng người lao động thành đội ngũ chuyên nghiệp đảm bảo khả năng chiếm lĩnh thị trường xây lắp tại khắp các miền.
- Củng cố và xây dựng nguồn lực, thương hiệu Viwaseen3 đủ năng lực và điều kiện là nhà thầu lựa chọn công trình, dự án.
- Đảm bảo tiến độ chất lượng từng công trình để giữ uy tín thương hiệu trên thị trường.
- Tối đa hoá lợi nhuận, chi trả cổ tức tăng ổn định, đóng góp nhiều cho ngân sách nhà nước và tạo công ăn việc làm ổn định cho CBCNV với thu nhập không ngừng nâng cao.

**+ Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty**

**Đối với cộng đồng:** Với tinh thần hướng tới cộng đồng Viwaseen3 nhận thức rõ: Sản phẩm của là những công trình cấp thoát nước và môi trường ảnh hưởng trực tiếp đến sức khoẻ của con người, góp phần cải tạo môi trường sống của cộng đồng và tác động đến chất lượng của nhiều sản phẩm khác. Vì vậy Viwaseen3 cam kết mong muốn cung cấp những sản phẩm và dịch vụ chuyên ngành chất lượng cao với giá cả phù hợp, đáp ứng yêu cầu của khách hàng là trách nhiệm cao nhất. Do đó lãnh đạo Viwaseen3 mong muốn khi khách hàng tìm hiểu về các công trình cấp thoát nước do công ty thi công sẽ biết đến một thương hiệu có uy tín trên thị trường.

**Đối với nhân viên:** Viwaseen3 là doanh nghiệp uy tín trong lĩnh vực xây dựng các công trình Xây lắp cấp thoát nước. Với chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015, chúng tôi là một trong những công ty tạo được một môi trường làm việc tốt nhất cho cán bộ công nhân viên và tạo công ăn việc làm ổn định cho CBCNV cũng như lực lượng lao động thuê ngoài xã hội.

**Đối với môi trường:** Viwaseen3 hướng tới đến các mục tiêu tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường, tại các công trình do Viwaseen3 thi công, đảm bảo vệ sinh quang cảnh môi trường xanh sạch đẹp.

**5. Các rủi ro**

Công ty đối mặt với rất nhiều thách thức và rủi ro từ: Chính sách pháp luật, tín dụng luôn thay đổi ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư của Công ty. Do Xây dựng các công trình có thời gian dài, đối với các hợp đồng không điều chỉnh giá thì nguyên vật liệu thay đổi ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp, Tỷ giá, giá cả các loại vật tư, nhiên liệu luôn biến đổi khó lường nên ảnh hưởng đến giá của các hợp đồng dự thầu hiện đơn vị đang thực hiện chiếm khối lượng lớn.

- Nguồn lực về lao động vẫn chưa được phát huy một cách tốt nhất, một số vị trí thường xuyên bị thiếu hụt do biến động của thị trường lao động và sự cạnh tranh lao động của các đơn vị ngành nghề.

- Công tác giải phòng mặt bằng gặp nhiều khó khăn chính sách đền bù chưa đồng bộ đa phần người dân thắc mắc về giá đền bù dẫn đến làm chậm tiến độ thi công.

Tuy nhiên Lãnh đạo công ty Viwaseen3 quyết tâm đưa ra các giải pháp để thích nghi với thị trường, vượt qua những khó khăn, duy trì tốc độ tăng trưởng.

**II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2025 tình hình kinh tế vẫn gặp nhiều khó khăn, nguồn việc làm khan hiếm, các gói thầu chuyên ngành mời thầu không nhiều việc đấu thầu và ký kết các hợp đồng xây lắp mới không đạt kế hoạch đề ra. Việc thiếu hụt khối lượng công việc gói đầu đã ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu trong kỳ báo cáo.

Tuy nhiên với những chỉ đạo sâu sát kịp thời của HĐQT, sự nỗ lực của Ban Giám đốc cùng toàn thể công nhân lao động của Công ty, đặc biệt được sự quan tâm hỗ trợ sát sao của Tổng Công ty Viwaseen và mọi hỗ trợ mạnh mẽ của các Ban ngành đoàn thể, cùng với việc củng cố và giữ mối quan hệ mật thiết với khách hàng thân thiết, truyền thống đã giúp cho Công ty khắc phục một phần khó khăn để duy trì, tạo công ăn việc làm cho người lao động, đảm bảo đời sống cho toàn thể CBCNV trong Công ty.

**a. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025:**

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu | ĐVT     | Thực hiện năm 2025 |
|----|----------------------|---------|--------------------|
| 1  | Tổng giá trị SXKD    | Tr.đồng | 38.508             |

|   |                           |         |        |
|---|---------------------------|---------|--------|
| 2 | Giá trị đầu tư phát triển | Tr.đồng | 0      |
| 3 | Doanh thu thuần           | Tr.đồng | 35.655 |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế      | Tr.đồng | -5.401 |
| 5 | Nộp ngân sách             | Tr.đồng | 1.751  |
| 6 | Mức cổ tức dự kiến        | %       | 0      |

b. Tình hình thực hiện so với kế hoạch của Công ty cổ phần Viwaseen3

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu      | ĐVT     | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | % thực hiện so với KH |
|----|---------------------------|---------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| 1  | Tổng giá trị SXKD         | Tr.đồng | 150.000           | 38.508             | 25,67%                |
| 2  | Giá trị đầu tư phát triển | Tr.đồng | 3.000             | 0                  | 0,00%                 |
| 3  | Doanh thu thuần           | Tr.đồng | 138.889           | 35.655             | 25,67%                |
| 4  | Lợi nhuận trước thuế      | Tr.đồng | 2.637             | -5.401             |                       |
| 5  | Nộp ngân sách             | Tr.đồng | 3.297             | 1.751              | 53,10%                |
| 6  | Mức cổ tức dự kiến (%)    | %       | 7,0               | 0                  | 0%                    |

**2. Tổ chức và nhân sự**

- Danh sách ban điều hành tính đến ngày 31/03/2026.

- Thành viên HĐQT bao gồm 05 thành viên, trong đó:

- + Ông Vũ Đoàn Chung                      Chủ tịch HĐQT ( Đơn xin từ nhiệm ngày 16/03/2026)
- + Ông Nguyễn Hữu Hành                  Thành viên HĐQT ( Đơn xin từ nhiệm ngày 06/04/2026)
- + Bà Nguyễn Thị Hương                  Thành viên HĐQT ( Đơn xin từ nhiệm ngày 16/03/2026)
- + Ông Lưu Xuân Quang                    Thành viên HĐQT ( Đơn xin từ nhiệm ngày 30/03/2026)
- + Ông Nguyễn Hải Đăng                  Thành viên HĐQT ( Đơn xin từ nhiệm ngày 16/03/2026)

Số thành viên độc lập không tham gia điều hành trực tiếp Công ty là 03 người : Ông Vũ Đoàn Chung; Bà Nguyễn Thị Hương và Ông Nguyễn Hữu Hành.

- Thành viên Ban giám đốc và Kế toán trưởng bao gồm 03 thành viên, trong đó:

- + Ông Lê Văn Thắng                      Bổ nhiệm Giám đốc ngày 12/12/2025
- + Ông Lưu Xuân Quang                    Bổ nhiệm Giám đốc điều hành (Kể từ ngày 01/01/2025, miễn nhiệm ngày 12/12/2025 – Phó giám đốc bổ nhiệm ngày 12/12/2025)
- + Ông Nguyễn Văn Hải                    Kế toán trưởng
- + Ông Vũ Đức Toàn                      Phó Giám đốc ( Đơn xin chấm dứt hợp đồng từ 01/03/2026)
- + Ông Phan Trần Anh                      Phó GD thường trực bổ nhiệm ngày 06/01/2026

- Thành viên ban kiểm soát Công ty bao gồm 03 thành viên, trong đó:

- + Bà Bùi Khánh Linh                      Trưởng ban kiểm soát (Đơn xin từ nhiệm ngày 07/04/2026)
- + Ông Vũ Thành Công                    Thành viên ( Đơn xin từ nhiệm ngày 07/04/2026)
- + Ông Nguyễn Trung Kiên                Thành viên ( Đơn xin từ nhiệm ngày 07/04/2026)

Số lượng cổ phiếu mà các thành viên ban điều hành nắm giữ đến thời điểm hiện tại..

| TT       | Họ và tên                | Năm sinh | Chức vụ  | Số CP Đại diện nắm giữ Tcty Viwaseen | Số CP sở hữu |
|----------|--------------------------|----------|--|--------------------------------------|--------------|
| <b>A</b> | <b>Hội đồng quản trị</b> |          |  |                                      |              |
| 1        | Vũ Đoàn Chung            | 1973     | Chủ tịch HĐQT (Đơn xin từ nhiệm ngày 16/03/2026)   | 490.000                              | 0,000        |
| 2        | Nguyễn Hữu Hành          | 1963     | Thành viên HĐQT ( Đơn xin từ nhiệm ngày 06/04/2026)  |                                      | 0,000        |
| 3        | Nguyễn Thị Hương         | 1975     | Thành viên HĐQT (Đơn xin từ nhiệm ngày 16/03/2026)   | 300.000                              | 0,000        |
| 4        | Lưu Xuân Quang           | 1975     | Thành viên HĐQT- GD Công ty (Bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025) - Miễn nhiệm ngày 12/12/2025 – Bổ nhiệm PGĐ ngày 12/12/2025) Đơn xin từ nhiệm ngày 30/03/2026) | 300.000                              | 5.000        |
| 5        | Nguyễn Hải Đăng          | 1977     | Thành viên HĐQT (Đơn xin từ nhiệm ngày 16/03/2026)   |                                      | 730          |

| <b>B</b> | <b>Ban giám đốc</b>  |      |   |       |
|----------|----------------------|------|---|-------|
| 1        | Lưu Xuân Quang       | 1975 | Phó giám đốc ( Bổ nhiệm ngày 12/12/2025)                        | 5.000 |
| 2        | Phan Trần Anh        | 1972 | Phó giám đốc ( Bổ nhiệm ngày 06/01/2026)                        |       |
| 2        | Vũ Đức Toàn          | 1975 | Phó Giám đốc ( có đơn xin chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/03/2026) | 0     |
| 3        | Nguyễn Văn Hải       | 1977 | Kế toán trưởng  | 1.500 |
| <b>C</b> | <b>Ban kiểm soát</b> |      |   |       |
| 1        | Bùi Khánh Linh       | 1977 | Trưởng ban KS(Đơn xin từ nhiệm ngày 07/04/2026)                 | 0,000 |
| 2        | Vũ Thành Công        | 1985 | Thành viên(Đơn xin từ nhiệm ngày 07/04/2026)                    | 0,000 |
| 3        | Nguyễn Trung Kiên    | 1984 | Thành viên (Đơn xin từ nhiệm ngày 07/04/2026)                   | 0,000 |

- Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2025: Ông Nguyễn Hữu Hành nghỉ chế độ hưu trí từ ngày 01/01/2025. Bổ nhiệm Ông Lưu Xuân Quang – Giám đốc Công ty đại diện pháp luật từ ngày 01/01/2025. Ngày 12/12/2025 bổ nhiệm Ông Lê Văn Thắng giám đốc Công ty và miễn nhiệm chức vụ Giám đốc đối với Ông Lưu Xuân Quang và bổ nhiệm PGĐ Công ty đối với Ông Lưu Xuân Quang. Ngày 06/01/2026 bổ nhiệm Ông Phan Trần Anh Phó Giám đốc thường trực Công ty. Ông Vũ Đức Toàn – Phó giám đốc Công ty có đơn xin chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 01/03/2026.

- Số lượng cán bộ, nhân viên ký hợp đồng trực tiếp với Công ty CP Viwaseen3 đến ngày 31/12/2025 : 22 người.

**+ Chính sách đối với người lao động:**

Thực hiện trả lương và các chế độ khác của người lao động theo Luật lao động. Thỏa ước lao động tập thể và các quy chế quản lý nội bộ do Công ty ban hành.

Duy trì thực hiện quy chế dân chủ ở cơ sở, quy chế đối thoại trực tiếp tạo dựng mối quan hệ lao động hài hòa, ổn định và tiến bộ trong doanh nghiệp.

Khuyến khích CBCNV phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật nâng cao năng suất lao động; đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn và hiệu quả ở tất cả các công trình mà đơn vị đảm nhận.

Duy trì mối quan hệ hợp tác bình đẳng, cùng có lợi với các đơn vị trong cộng đồng Viwaseen; với khách hàng và đối tác của đơn vị. Không ngừng nâng cao thu nhập, đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần cho CBCNV tạo động lực và mục tiêu phấn đấu xây dựng Công ty phát triển bền vững.

**3- Tình hình đầu tư, tình thực hiện các dự án**

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai thực thi các công việc đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong nghị quyết của Đại hội cổ đông.

Công ty đã tham gia đấu thầu, chào thầu với tư cách độc lập và liên danh 17 gói thầu với tổng giá trị tham gia dự thầu phần của Viwaseen3 thực hiện là 488,49 tỷ đồng; trong đó 09 gói thầu trúng thầu với giá trị Viwaseen3 thực hiện là 67,75 tỷ đồng (Gói thầu số 43 Di chuyển tuyến ống Dự án Long Thành giá trị 25,58 tỷ đồng; Gói thầu 01.XL: tuyến ống Nam Kỳ Anh giá trị 9,95 tỷ đồng; Gói thầu: Cải tạo bể N6A, N6B, N6C giá trị 0,97 tỷ đồng; Gói thầu: Cải tạo Nhà máy bia Thanh Hóa giá trị 3,23 tỷ đồng; Gói thầu: Đấu nối cấp nước sạch cho Khu đất dịch vụ 16,32 ha xã Di Trạch giá trị 1,27 tỷ đồng; Gói thầu: Hệ thống cấp nước sinh hoạt ngàn trươi, huyện vũ quang (giai đoạn 1) giá trị 18,69 tỷ đồng; Gói thầu: Bể chứa nước sạch 5000m3 nhà máy nước Bộc Nguyên giá trị 6,83 tỷ đồng; Gói thầu: Cải tạo bể N1B giá trị 0,60 tỷ đồng; Gói thầu: Cải tạo bể N6C, N6D1 giá trị 0,60 tỷ đồng).

Vốn đầu tư: Năm 2025 Công ty chưa thực hiện đầu tư máy móc theo kế hoạch đề ra chủ yếu do Công ty tập trung nguồn vốn phục vụ SXKD.

Trong bối cảnh thị trường khó khăn về vốn, Công ty chủ yếu tập trung vốn để ưu tiên thi công các công trình đẩy nhanh tiến độ vì thế Công ty chưa đầu tư thêm giá trị tài sản nào.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a/ Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

| Chi tiêu                          | Năm 2024 | Năm 2025 | % tăng(+)<br>giảm(-) |
|-----------------------------------|----------|----------|----------------------|
| Tổng giá trị tài sản              | 121.728  | 95.982   | 78,849%              |
| Doanh thu thuần                   | 265.165  | 35.655   | 13,44%               |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 2.246    | -287     |                      |
| Lợi nhuận khác                    | 196      | -236     |                      |
| Lợi nhuận trước thuế              | 2.442    | -5.401   |                      |
| Lợi nhuận sau thuế                | 1.797    | -5.836   |                      |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức        | 7%       | 0%       |                      |

Các chỉ tiêu khác: Không

##### b/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Các chỉ tiêu  | Năm 2024                         | Năm 2025                             | Ghi chú |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán<br>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:<br>TSLĐ/ Nợ ngắn hạn<br>+ Hệ số thanh toán nhanh:<br>TSNH – hàng tồn kho<br>Nợ ngắn hạn  | 1,57<br><br>1,25                 | 1,00<br><br>1,39                     |         |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn<br>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản<br>+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu  | 0,63<br>1,71                     | 0,61<br>1,60                         |         |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động<br>+ Vòng quay hàng tồn kho:<br>Giá vốn hàng bán<br>Hàng tồn kho bình quân<br>+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản   | 8,84<br>2,17                     | 1,36<br>0,37                         |         |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời<br>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần<br>+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu<br>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản<br>+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | 0,67%<br>4,01%<br>1,47%<br>0,84% | -0,16%<br>-0,15%<br>-0,06%<br>-0,14% |         |

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a/ Cổ phần: Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu.

+ Số cổ phần đang lưu hành: 2.000.000 cổ phần

b/ Cơ cấu cổ đông: Nêu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác.

Tổng số cổ phần: 2.000.000 cổ phần

Tổng số cổ đông theo danh sách chốt cổ đông ngày 03/04/2026 của TT lưu ký Chứng khoán Việt Nam là: 253 cổ đông

Cổ đông lớn chiếm trên 50% VDL: Tổng công ty Viwaseen (54,5%)

Các cổ đông tổ chức: 03 tổ chức với tổng số cổ phần 96.400 cổ phần (chiếm 4,82%)

| TT | Quốc gia | Tên tổ chức          | Địa chỉ                                      | Số cổ phần |
|----|----------|----------------------|--|------------|
| 1  | Việt Nam | Công ty CP Viwaseen1 | Trụ sở: 56/ 85 -Hạ Đình -<br>Thanh Xuân - HN | 36.400     |
| 2  | Việt Nam | Công ty CP Viwaseen2 | Trụ sở: 56/ 85 -Hạ Đình -<br>Thanh Xuân - HN | 40.000     |

|                  |          |                       |  |               |
|------------------|----------|-----------------------|--|---------------|
| 3                | Việt Nam | Công ty CP Vi waseen4 | Trụ sở: Km 14,5 Liên Ninh - Thanh Trì - HN | 20.000        |
| <b>Tổng cộng</b> |          |                       |  | <b>96.400</b> |

Cổ đông cá nhân: 249 cổ đông với tổng số cổ phần là: 813.600 cổ phần (chiếm 40,68%)

Số cổ đông trong nước: 252 cổ đông với tổng số 1.998.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,9%

Số cổ đông nước ngoài: 01 cổ đông. Với tổng số 2.000 cổ phần, chiếm 0,1%

Cổ đông nhà nước: Tổng công ty Viwaseen chiếm 1.090.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 54,5%. Cổ đông khác chiếm 910.000 cổ phần tương ứng 45,5%.

Danh sách 14 cổ đông sở hữu cổ phần lớn nhất chiếm trên 1% vốn điều lệ:

| TT               | Tên cá nhân, tổ chức  | Địa chỉ  | CNTC    | Số CP            | Tỷ lệ        |
|------------------|-----------------------|--|---------|------------------|--------------|
| 1                | Tổng công ty Viwaseen | 52 Quốc Tử Giám - Đống Đa Hà Nội   | Tổ chức | 1.090.000        | 54,5%        |
| 2                | Công ty CP Viwaseen1  | Trụ sở: 56/ 85 -Hạ Đình - Thanh Xuân - HN                                  | Tổ chức | 36.400           | 1,82%        |
| 3                | Công ty CP Viwaseen2  | Trụ sở: 56/ 85 -Hạ Đình - Thanh Xuân - HN                                  | Tổ chức | 40.000           | 2,00%        |
| 4                | Công ty CP Vi waseen4 | Trụ sở: Km 14,5 Liên Ninh - Thanh Trì - HN                                 | Tổ chức | 20.000           | 1,00%        |
| 5                | Hoàng Văn Thịnh       | Viện Vật liệu xây dựng số 235 Nguyễn Trãi - Thanh xuân - HN                | Cá nhân | 32.280           | 1,61%        |
| 6                | Lê Thị Loan           | Số 23 NGÕ 72, LĨNH NAM, HOÀNG MAI, HÀ NỘI                                  | Cá nhân | 29.500           | 1,47%        |
| 7                | Lê Khả Mạnh           | 5/24 Đào Tấn - Ba Đình - HN  | Cá nhân | 20.000           | 1,00%        |
| 8                | Nguyễn Hùng Tâm       | TT trường cao đẳng công nghiệp dệt may thời trang xã lệ Chi Gia Lâm hà Nội | Cá nhân | 26.300           | 1,31%        |
| 9                | Nguyễn Thị Thơm       | 41/35E Tam Trinh, KP2, Tam Phú, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh               | Cá nhân | 26.000           | 1,30%        |
| 10               | Nguyễn Thị Kim Ngọc   | Số 7 Ngõ Sỹ Liên Hà Nội  | Cá nhân | 20.000           | 1,00%        |
| 11               | Trần Tiến Dũng        | Số 31, ngõ 82 - Phạm Ngọc Thạch - HN                                       | Cá nhân | 21.670           | 1,08%        |
| 12               | Trần Hải Đăng         | 5/6A/ ngõ 254 đường Vĩnh Hưng, Phường Vĩnh Hưng, Thành phố Hà Nội          | Cá nhân | 61.300           | 3,06%        |
| 13               | Âu Xuân Duy           | Viết Hưng - Gia Lâm - Hà Nội   | Cá nhân | 59.000           | 2,95%        |
| 14               | Đặng Thị Mùng         | SN 41 Ngách 96/67 Ngõ Gia Tự, Q. Long Biên, Hà Nội                         | Cá nhân | 22.000           | 1,10%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                       |  |         | <b>1.504.450</b> | <b>75,2%</b> |

c/ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm 2025: Không

d/ Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2025: Không

e/ Các chứng khoán khác năm 2025: Không

### III: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau:

#### I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                  | KH năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | % so KH năm |
|-----|---------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| 1   | Tổng giá trị SXKD         | 150.000     | 38.508             | 25,6%       |
| 2   | Giá trị đầu tư phát triển | 3.000       | 0                  | 0,00%       |
| 3   | Tổng doanh thu            | 138.889     | 35.655             | 25,6%       |
| 4   | Lợi nhuận trước thuế      | 2.637       | -5.401             | -204,8%     |
| 6   | Nộp ngân sách             | 3.297       | 1.7514             | 53,1%       |
| 7   | Cổ tức                    | 7,0         | 0,0                | 0,0%        |

- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / vốn chủ sở hữu -14,66 %

#### II- Tình hình tài chính

a/ Tình hình tài sản.

Theo báo cáo tài chính năm 2025 cho thấy tổng giá trị tài sản giảm 25.746 triệu đồng so với năm 2024. Nếu nhìn vào kết cấu tài sản của Công ty thì tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn trong tổng tài sản 99,47 % cho thấy công ty đẩy mạnh vào lĩnh vực sản xuất kinh doanh hạn chế đầu tư tài sản cố định và các khoản đầu tư tài chính ra ngoài doanh nghiệp nhằm hạn chế rủi ro cho doanh nghiệp.

b/ Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ.

+ Khả năng thanh toán của doanh nghiệp thể hiện năng lực về tài chính có được để đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ. Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2025 là 1,0 = 1 cho thấy khả năng trả nợ ngắn hạn của doanh nghiệp là rất an toàn.

+ Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản của doanh nghiệp 61% cho thấy 61% tài sản của doanh nghiệp là từ đi vay và nợ khách hàng, doanh nghiệp huy động được nguồn vốn vay cho hoạt động sản xuất kinh doanh, phát huy được vai trò của đòn bẩy tài chính.

+ Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu nó cho biết tỷ lệ giữa hai nguồn vốn cơ bản là nợ và vốn chủ sở hữu, tỷ lệ này năm 2025 là 1,60 lần giảm 0,114 lần so với năm 2024.

- Phân tích nợ phải trả xấu, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay.

**III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý: không**

**IV. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

Kế hoạch SXKD năm 2026

| STT | Chỉ tiêu             | ĐVT     | KH năm 2026 |
|-----|----------------------|---------|-------------|
| 1   | Tổng giá trị SXKD    | Tr.đồng | 98.000      |
| 2   | Đầu tư phát triển    | Tr.đồng | 3.000       |
| 3   | Tổng doanh thu       | Tr.đồng | 90.741      |
| 4   | Lợi nhuận trước thuế | Tr.đồng | 200         |
| 5   | Nộp ngân sách        | Tr.đồng | 2.168       |
| 6   | Cổ tức               | %       | 0           |

Năm 2026 và các năm tiếp theo Công ty xác định là rất khó khăn, HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty cố gắng xây dựng kế hoạch trong khả năng thực hiện và củng cố nội lực tập trung những hoạt động chính sau:

- Tăng cường công tác quan hệ đối ngoại tích cực tìm kiếm các công trình dự án có nguồn vốn thuận lợi. Phấn đấu trở thành những nhà thầu chuyên nghiệp tham gia đấu thầu thi công những công trình có qui mô và giá trị lớn, yêu cầu công nghệ cao.

- Chủ động nắm bắt thị trường, biết tận dụng cơ hội vượt qua khó khăn thách thức, để đưa ra các giải pháp, không để ách tắc, trì trệ gây cản trở cho hoạt động SXKD.

- Tăng cường việc kiểm tra giám sát tuân thủ kỷ luật lao động trong điều hành - giao nhiệm vụ để nâng cao năng suất chất lượng công việc bằng cách xây dựng tác phong làm việc có tính kỷ cương, ứng xử chuẩn mực, chuyên nghiệp, công bằng, minh bạch, làm đúng làm đủ theo quy chế nội bộ.

- Về tài chính: Tính toán cân đối sử dụng dòng tiền cho SXKD hiệu quả nhất. Tiếp tục duy trì công tác kiểm tra và quản lý rủi ro, đảm bảo hệ thống tài chính của Công ty lành mạnh, minh bạch.

- Về xây lắp: không chạy theo sản lượng hay số lượng công trình. Chỉ tham gia đấu thầu và nhận thầu thi công những công trình có nguồn vốn thuận lợi.

- Công tác đầu tư: Chú trọng công tác đầu tư phát triển đảm bảo cơ sở vật chất lâu dài như trụ sở làm việc, nhà xưởng, kho bãi. Đầu tư mua sắm thiết bị máy móc, phương tiện vận tải, nhằm thay đổi cơ cấu tài sản, tăng năng lực thi công các dự án có hiệu quả và tăng khả năng cạnh tranh nhằm củng cố nâng cao vị thế hiện có của Công ty.

- Mở rộng SXKD sang một số lĩnh vực mới đặc biệt tham gia vào lĩnh vực xây dựng dân dụng; sản xuất sản phẩm công nghiệp phục vụ chuyên ngành cấp thoát nước xuất khẩu lao động, vật liệu xây dựng....tiến tới giảm dần tỷ trọng doanh thu xây lắp.

- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác chiến lược mới có năng lực tài chính, tiềm năng trong kinh doanh để đảm bảo duy động vốn.
- Tiếp tục thực hiện công tác bảo đảm an ninh xã hội đối với người lao động thực hiện trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng xã hội trên tinh thần tiết kiệm - ý nghĩa thiết thực.
- Thực hiện chương trình tuân thủ liên chính của Ngân hàng Thế giới vào vận hành tại Công ty. Chương trình tuân thủ bao gồm các quy chế, quy định và quy trình thực hiện áp dụng đối với mọi hoạt động của Công ty như nghiên cứu thị trường, phát triển đối tác, đấu thầu, quản lý hợp đồng, quản lý tài chính, quản lý đầu tư....
- Xây dựng Viwaseen3 trở thành doanh nghiệp có uy tín- thương hiệu hàng đầu trên lĩnh vực xây lắp theo mô hình Công ty đa ngành nghề trong đó hoạt động Xây lắp vẫn là nền tảng, đảm bảo kinh doanh có lãi, tốc độ tăng trưởng năm sau cao hơn năm trước, đóng góp ngày càng nhiều cho sự phát triển của đất nước, tối đa hoá lợi ích cổ đông, tạo việc làm ổn định và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, quan tâm đến trách nhiệm xã hội.

#### V. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Căn cứ theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán An Việt, Công ty Cổ phần Viwaseen3 xin giải trình chi tiết các nội dung liên quan như sau:

1. Về giá trị thuần có thể thực hiện được của vật tư thu hồi (6,56 tỷ đồng)
  - Giải trình: Đây là các vật tư thu hồi từ các công trình đã hoàn thành, hiện trạng không biến động trong thời gian dài. Sau khi kiểm kê tại thời điểm 31/12/2025, Ban lãnh đạo đã lập danh mục và đề xuất thanh lý. Tuy nhiên, do quy trình định giá sát thực tế thị trường để phục vụ đấu giá thanh lý mất nhiều thời gian, nên tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty chưa hoàn tất việc xác định giá trị thuần để làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá.
  - Lộ trình khắc phục: Công ty đang phối hợp với đơn vị thẩm định giá để xác định giá trị thu hồi trong Quý 2/2026. Kết quả này sẽ được phản ánh đầy đủ vào Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026.
2. Về việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh số 8)
  - Giải trình: Công ty và các đối tác đã thực hiện đối chiếu công nợ đầy đủ. Hiện tại, các bên đang tích cực đàm phán để thống nhất phương án thanh toán phù hợp với kế hoạch dòng tiền và nguồn vốn mới của các bên, do đó việc cung cấp hồ sơ chứng minh khả năng thu hồi nợ chi tiết cho đơn vị kiểm toán còn chậm so với tiến độ báo cáo. Công ty ưu tiên phương án phối hợp đôn đốc thu hồi nợ trực tiếp để đảm bảo quyền lợi tối đa cho cổ đông thay vì thực hiện trích lập dự phòng ngay khi các bên vẫn đang nỗ lực giải quyết.
  - Lộ trình khắc phục: Công ty cam kết sẽ hoàn tất việc thống nhất lộ trình thanh toán bằng văn bản cụ thể với từng khách hàng trước kỳ báo cáo soát xét tiếp theo để làm cơ sở đánh giá trích lập dự phòng theo đúng quy định.
3. Về kế hoạch bổ sung nguồn vốn và đảm bảo dòng tiền
  - Phương án nguồn vốn: Song song với việc đôn đốc thu hồi nợ và thanh lý vật tư, Ban lãnh đạo đang tích cực triển khai các phương án bổ sung nguồn vốn để ưu tiên thanh toán dứt điểm các khoản nợ tồn đọng, giúp cải thiện các chỉ số tài chính và duy trì hoạt động kinh doanh liên tục.
  - Đảm bảo dòng tiền: Trong ngắn hạn, Công ty chủ động điều tiết dòng tiền từ nguồn doanh thu và thu hồi nợ để thực hiện thanh toán các khoản công nợ khi đến hạn, cam kết đảm bảo uy tín với đối tác và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra bình thường.
4. Giải trình biến động kết quả kinh doanh năm 2025 so với năm trước
  - Về doanh thu: Doanh thu năm 2025 sụt giảm so với năm trước do tình hình thị trường xây dựng gặp nhiều khó khăn, việc đấu thầu và ký kết các hợp đồng xây lắp mới không đạt kế hoạch đề ra. Việc thiếu hụt khối lượng công việc gói đầu đã ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu trong kỳ báo cáo.
  - Về lợi nhuận: Lợi nhuận sau thuế năm 2025 ghi nhận giá trị âm do các nguyên nhân chính sau:
    1. Doanh thu sụt giảm nhưng Công ty vẫn phải duy trì bộ máy vận hành cốt lõi và đội ngũ nhân sự chuyên môn để đảm bảo năng lực thực hiện dự án cho giai đoạn tới.

2. Đặc biệt, trong năm 2025, một số công trình tồn đọng từ các năm trước mới được Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán nên việc giảm giá trị quyết toán làm ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận trong kỳ. Đây là nỗ lực của Ban lãnh đạo nhằm xử lý quyết toán dứt điểm các công trình tồn đọng cũ để hoàn tất thủ tục thu hồi vốn đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn, tạo đà phát triển cho các năm tiếp theo.

**5. Cam kết**

Công ty cổ phần Viwaseen3 cam kết nỗ lực thực hiện các giải pháp nêu trên để khắc phục các nội dung ngoại trừ và cải thiện kết quả kinh doanh trong năm 2026, đảm bảo tính trung thực, minh bạch thông tin và quyền lợi của các Nhà đầu tư.

**PHẦN 4: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.**

Theo đánh giá của HĐQT năm 2025 nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành Xây dựng nói riêng là vẫn là một năm nhiều khó khăn và thách thức, Viwaseen3 đã phải đối mặt để vượt qua và tiếp tục phát triển. Doanh thu đạt 35 tỷ, lợi nhuận trước thuế âm 5,41 tỷ đồng.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty.**

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, Hội đồng quản trị giao quyền cho Ban Giám đốc quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban giám đốc thông qua hệ thống các Nghị quyết, Báo cáo tổng hợp, chi tiết và các kỳ họp hội đồng quản trị định kỳ cũng như đột xuất.

Kết thúc năm 2025 Hội đồng quản trị đánh giá Ban giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của Hội đồng quản trị đề ra.

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.**

**Các mục tiêu chủ yếu của HĐQT trong năm 2026**

Nhận định năm 2026 và các năm tiếp theo là rất khó khăn. đặc biệt các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Nhưng với quyết tâm và tinh thần trách nhiệm cao của HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty CP Viwaseen3 xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026 căn cứ vào điều kiện thực tế và khả năng thực hiện trong giai đoạn mới và tình trạng khó khăn chung của thị trường, trên cơ sở nguồn lực hiện có và đảm bảo khả năng thực hiện SXKD và đầu tư của Công ty như sau:

| TT | Các chỉ tiêu         | ĐVT     | Năm 2026 |
|----|----------------------|---------|----------|
| 1  | Tổng giá trị SXKD    | Tr.đồng | 98.000   |
| 2  | Đầu tư phát triển    | Tr.đồng | 3.000    |
| 3  | Tổng doanh thu       | Tr.đồng | 90.741   |
| 4  | Lợi nhuận trước thuế | Tr.đồng | 200      |
| 5  | Nộp ngân sách        | Tr.đồng | 2.168    |
| 6  | Cổ tức               | %       | 0        |

- Tiếp tục duy trì thương hiệu Viwaseen3 trên thị trường, phấn đấu năm 2026 và các năm tiếp theo trở thành một đơn vị mạnh trong Tổng công ty Viwaseen, có năng lực cạnh tranh với nhiều ngành nghề, nhiều sản phẩm có chất lượng cao.

- Thực hiện chương trình tuân thủ liên chính của Ngân hàng Thế giới vào vận hành tại Công ty. Chương trình tuân thủ bao gồm các quy chế, quy định và quy trình thực hiện áp dụng đối với mọi hoạt động của Công ty như nghiên cứu thị trường, phát triển đối tác, đấu thầu, quản lý hợp đồng, quản lý tài chính, quản lý đầu tư....

**Chiến lược phát triển trung và dài hạn.**

+ Chỉ đạo, điều hành tuân thủ nghiêm các hoạt động SXKD theo hệ thống quy chế, quy định nội bộ Công ty đồng thời bám sát vào phương châm hoạt động các năm trước để triển khai nhiệm vụ theo phân công, uỷ quyền.

+ Thực hiện tốt chủ trương của Đảng, Nhà nước chương trình hành động của Tổng Công ty về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

+ Tăng cường công tác thu hồi vốn, tăng nhanh vòng quay vốn, giảm số dư nợ ngân hàng, giảm lãi vay, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Duy trì thường xuyên mối quan hệ với các ngân hàng truyền thống đảm bảo nguồn vốn vay phục vụ cho SXKD và đầu tư.

+ Triển khai công tác quy hoạch để lựa chọn nguồn cán bộ kế cận, đẩy mạnh thực hiện công tác đào tạo bằng nhiều hình thức linh hoạt, phù hợp cho từng đối tượng, tiếp tục nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung các chính sách, cơ chế đảm bảo thu hút lực lượng lao động trực tiếp nhất là những công nhân đã qua đào tạo và có tay nghề cao.

+ Triển khai phát động phong trào thi đua sản xuất, an toàn lao động, xây dựng lộ trình xét đề nghị khen thưởng cho các tập thể và cá nhân có thành tích xuất sắc trong Công ty. Phổ biến, hướng dẫn kiểm tra thực hiện tốt Quy chế kỷ luật lao động và xử lý cương quyết các trường hợp vi phạm.

+ Tập trung nâng cao chất lượng Đảng viên, song song với đánh giá chất lượng cán bộ hàng quý, hàng năm Tổ chức mạng lưới công đoàn phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh Công ty; củng cố nâng cao chất lượng các công đoàn bộ phận. Tham gia tích cực các hoạt động tại các địa bàn hoạt động của Công ty dành phần lớn Quỹ phúc lợi để chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động. Tổ chức duy trì các hoạt động truyền thống nhân các ngày lễ lớn trong năm.

Với các định hướng và mục tiêu đã đặt ra Công ty cổ phần Viwaseen3 quyết tâm tổ chức thực hiện hoàn thành tốt kế hoạch SXKD năm 2026 và làm tiền đề phát triển cho những năm tiếp theo.

## PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị:

a/ Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

| STT | Họ và tên        | Chức vụ         | CP Tcty uỷ quyền |       | Ghi chú |
|-----|------------------|-----------------|------------------|-------|---------|
|     |                  |                 | Số CP            | Tỷ lệ |         |
| 1   | Vũ Đoàn Chung    | CT HĐQT         | 490.000          | 24,5% |         |
| 2   | Nguyễn Hữu Hành  | Thành viên HĐQT |                  |       |         |
| 3   | Nguyễn Thị Hương | Thành Viên HĐQT | 300.000          | 15,0% |         |
| 4   | Lưu Xuân Quang   | Thành viên HĐQT | 300.000          | 15,0% |         |
| 5   | Nguyễn Hải Đăng  | Thành viên HĐQT |                  |       |         |

Số lượng thành viên độc lập không trực tiếp điều hành Công ty là 03 người: Ông Vũ Đoàn Chung; Bà Nguyễn Thị Hương và Ông Nguyễn Hữu Hành.

b/ Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

c/ Hoạt động của hội đồng quản trị: Trong năm 2025 hoạt động của HĐQT là tốt thể hiện qua việc thường xuyên có các cuộc họp và ban hành nghị quyết, quyết định như sau:

| Stt      | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung   |
|----------|--------------------------|------------|--|
| <b>A</b> | <b>NGHỊ QUYẾT</b>        |            |  |
| 1        | 03/NQ-HĐQT               | 13/1/2025  | Sửa đổi điều 2 Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT ngày 18/07/2024 và 24C/NQ-HĐQT ngày 04/10/2024 liên quan đến thông qua hạn mức vay ngân hàng thương mại  |
| 2        | 05/NQ-HĐQT               | 23/01/2025 | Bổ nhiệm cán bộ  |
| 3        | 08/NQ-HĐQT               | 20/03/2025 | Gia hạn thời gian chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHCĐ thường niên 2025  |
| 4        | 11/NQ-HĐQT               | 15/04/2025 | - Thông qua kế hoạch SXKD năm 2025; tình hình thực hiện kế hoạch SXKD, ĐTPT quý I/2025; kế hoạch quý II/2025.<br>- Thông qua phê duyệt quỹ lương 2024 và kế hoạch quỹ lương 2025<br>- Thống nhất nội dung trình ĐHCĐ thường niên năm 2025. |
| 5        | 23/NQ-HĐQT               | 19/05/2025 | Trình ĐHCĐ phê duyệt nội dung<br>- Kế hoạch SXKD năm 2025<br>- Báo cáo tài chính 2024 đã được kiểm toán<br>- Công tác nhân sự: miễn nhiệm, bầu bổ sung HĐQT và BKS   |

|          |                   |            |  |
|----------|-------------------|------------|--|
| 6        | 25/NQ-HĐQT        | 22/05/2025 | Bầu chủ tịch HĐQT  |
| 7        | 29/NQ-HĐQT        | 01/07/2025 | - Thông qua KQSXKD 6 tháng đầu năm và kế hoạch Q3/2025<br>- Báo cáo công trình gói 43 Long Thành<br>- Sắp xếp cơ cấu tổ chức và bổ nhiệm cán bộ công ty: thành lập phòng Kế hoạch – Kỹ thuật trên cơ sở sáp nhập phòng kinh tế - kế hoạch và phòng kỹ thuật – thi công |
| 8        | 33/NQ-HĐQT        | 05/09/2025 | Chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2024  |
| 9        | 35B/NQ-HĐQT       | 16/10/2025 | Thông qua KQSXKD 9 tháng đầu năm và ước thực hiện năm 2025;<br>Báo cáo thu hồi công nợ   |
| 10       | 36/NQ-HĐQT        | 16/10/2025 | Thông qua phương án cấp tín dụng tại MB – CN Hà Nội  |
| 11       | 38/NQ-HĐQT        | 03/11/2025 | Thông qua phương án cấp tín dụng tại TPBank – CN Hà Nội  |
| 12       | 41/NQ-HĐQT        | 12/12/2025 | Bổ nhiệm, miễn nhiệm Giám đốc Công ty  |
| 13       | 58/NQ-HĐQT        | 12/12/2025 | Bổ nhiệm Phó Giám đốc Công ty  |
| <b>A</b> | <b>QUYẾT ĐỊNH</b> |            |  |
| 1        | 11B/QĐ – HĐQT     | 15/04/2025 | Quyết định về việc phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2024 và kế hoạch quỹ tiền lương năm 2025   |
| 2        | 30/VWS- HĐQT      | 03/07/2025 | Quyết định thành lập phòng Kế hoạch – Kỹ thuật   |
| 3        | 45/VWS- HĐQT      | 12/12/2025 | Quyết định miễn nhiệm chức danh Giám đốc Công ty đối với Ông Lưu Xuân Quang  |
| 4        | 56/QĐ – HĐQT      | 12/12/2025 | Quyết định bổ nhiệm Giám đốc Công ty đối với Ông Lê Văn Thăng  |
| 5        | 59/QĐ - HĐQT      | 12/12/2025 | Quyết định bổ nhiệm Phó Giám đốc Công ty đối với Ông Lưu Xuân Quang.   |

Hội đồng quản trị thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hoạt động SXKD của Công ty. HĐQT đã phối hợp tốt cùng với ban điều hành chỉ đạo, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.  
d/Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.

e/Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

f/Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm:

Trong năm 2025 Thành viên HĐQT Công ty đã được tham gia các buổi họp của HĐQT Công ty.

## 2. Ban kiểm soát

a/ Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

| STT | Họ và tên                                   | Chức vụ       | Số lượng CP sở hữu |
|-----|---|---------------|--------------------|
| 1   | Bùi Khánh Linh                              | Trưởng ban KS | 0,000              |
| 2   | Vũ Thành Công (bổ nhiệm ngày 22/5/2025)     | Thành viên    | 0,000              |
| 3   | Nguyễn Trung Kiên (bổ nhiệm ngày 22/5/2025) | Thành viên    | 0,000              |

b/ Hoạt động của Ban kiểm soát

Với số lượng 3 thành viên, trong năm 2025 Ban kiểm soát Công ty đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Ban kiểm soát đã tham gia dự các cuộc họp định kỳ với Ban giám đốc, giám sát và kiểm tra kết quả hoạt động, điều hành của HĐQT, Ban giám đốc Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ của Công ty, góp phần làm cho hoạt động SXKD được minh bạch, lành mạnh.

- Giám sát hoạt động của HĐQT, ban điều hành Công ty, ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc cung cấp thông tin, tạo điều kiện cho ban kiểm soát tiếp cận và kiểm tra tính sát thực tình hình tài chính và các mặt hoạt động của Công ty.

- Định kỳ hàng quý Ban kiểm soát tiến hành họp để kiểm điểm, đánh giá công việc thực hiện, phối hợp cùng HĐQT, ban điều hành trong việc triển khai thực hiện các NQ ĐHCĐ, nghị quyết của HĐQT hoàn thành các nhiệm vụ đề ra.

- Thực hiện việc kiểm tra định kỳ tại Công ty, từ đó giúp Ban điều hành Công ty nắm bắt được tình hình hoạt động tại Công ty, đánh giá được năng lực hoạt động và khả năng điều hành

bộ máy lãnh đạo, thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ của người đại diện phần vốn nhà nước tại Công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.**

a/ Thù lao, các khoản lợi ích trong năm 2025.

Đơn vị tính: đồng

| T<br>T    | Tên các chức danh   | Thù lao (HĐQT,<br>BKS) | Lương                | Tổng thu nhập         | Ghi chú |
|-----------|---|------------------------|----------------------|-----------------------|---------|
| <b>I</b>  | <b>Hội đồng quản trị và Ban giám đốc</b>  | <b>78.000.000</b>      | <b>1.025.950.100</b> | <b>1.103.950.100</b>  |         |
| 1         | Ngô Văn Dũng- Chủ tịch HĐQT ( miễn nhiệm ngày 22/5/2025)  | 18.783.000             |                      | 18.783.000            |         |
|           | Vũ Đoàn Chung - Chủ tịch HĐQT ( bỏ nhiệm ngày 22/5/2025)  | 5.217.000              |                      | 5.217.000             |         |
| 2         | Nguyễn Hữu Hành -TV HĐQT (Giảm đốc nghỉ lưu ngày 01/01/2025)  | 12.000.000             |                      | 12.000.000            |         |
| 3         | Nguyễn Thị Hương- TV HĐQT   | 12.000.000             |                      | 12.000.000            |         |
| 4         | Lưu Xuân Quang - TV HĐQT- GD Công ty ( bỏ nhiệm ngày 01/01/2025 miễn nhiệm ngày 12/12/2025) – Phó GD bỏ nhiệm ngày 12/12/2025 | 18.000.000             | 441.365.600          | 459.365.600           |         |
| 5         | Nguyễn Hải Đăng- TV HĐQT  | 12.000.000             | 251.795.700          | 263.795.700           |         |
| 6         | Vũ Đức Toàn - Phó GD  |                        | 332.788.800          | 332.788.800           |         |
| <b>II</b> | <b>Ban kiểm soát</b>  | <b>19.304.000</b>      | <b>223.694.000</b>   | <b>242.998.000</b>    |         |
| 1         | Bùi Khánh Linh  | 12.000.000             |                      | 12.000.000            |         |
| 2         | Bùi Việt Trung (Miễn nhiệm ngày 22/5/2025)  | 4.696.000              |                      | 4.696.000             |         |
| 3         | Vũ Thành Công (Bỏ nhiệm ngày 22/05/2025)  | 1.304.000              |                      | 1.304.000             |         |
| 4         | Nguyễn Trung Kiên (Bỏ nhiệm ngày 22/05/2025)  | 1.304.000              | 223.694.000          | 224.998.000           |         |
|           | <b>Tổng cộng</b>  | <b>97.304.000</b>      | <b>1.249.644.100</b> | <b>1.3463.948.100</b> |         |

b/ Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không

c/ Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không

d/ Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty CP Viwaseen3 thực hiện đầy đủ các quy định của Ủy ban Chứng khoán nhà nước. SGĐCK NN, Trung tâm Lưu ký chứng khoán.

**PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH (ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN)**

**1. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa thực hiện đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được đối với giá trị vật tư thu hồi từ các công trình với tổng giá trị là 6,56 tỷ đồng (vật tư này không có biến động trong thời gian dài và đã được đề xuất thanh lý sau khi thực hiện xong kiểm kê tại thời điểm 31/12/2025) đồng thời Công ty chưa đánh giá và trích đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ quá hạn thanh toán (chi tiết tại Thuyết minh số 8). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định giá trị thuần có thể thực hiện được để làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá cho số hàng tồn kho nêu trên cũng như đánh giá khả năng thu hồi làm cơ sở+ trích lập dự phòng đầy đủ đối với các khoản công nợ phải thu đã quá hạn nêu trên được ghi nhận trên báo cáo tài chính năm 2025.

**2. Ý kiến của kiểm toán:**

Theo ý kiến ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại “ Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ “ Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Viwaseen3 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**3. Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã nêu tại Thuyết minh số 24 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty không đáp ứng điều kiện về vốn điều lệ 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. Công ty đang làm các thủ tục gửi Ủy ban Chứng khoán liên quan đến vấn đề này theo các quy định của Luật Chứng khoán.

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

#### **4. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

Các báo cáo tài chính: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh báo cáo tài chính; Báo cáo được kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán.

*(Có báo cáo tài chính đính kèm và văn bản giải trình ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán; biến động kết quả SXKD trên BCTC năm 2025)*

Trên đây là toàn bộ báo cáo của Công ty cổ phần Viwaseen3 về kết quả SXKD và hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2025.

Xin gửi đến UBCK Nhà Nước, Sở GD&ĐT và các Quý cổ đông, nhà đầu tư./.

**XÁC NHẬN**  
**CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

#### **Nơi nhận**

- UBCK NN, SGD
- Lưu TCKT



**GIÁM ĐỐC**  
**Lê Văn Hằng**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIWASEEN3**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hà Nội, tháng 03 năm 2026



MỤC LỤC

| NỘI DUNG                             | TRANG  |
|--------------------------------------|--------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC             | 2      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 3 - 4  |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 5 - 6  |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 7      |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 8      |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 9 - 24 |

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Viwaseen3 ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành 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 Vũ Đoàn Chung   | Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 22/05/2025)   |
| Ông Ngô Văn Dũng    | Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 22/05/2025) |
| Ông Nguyễn Hữu Hành | Thành viên                            |
| Bà Nguyễn Thị Hương | Thành viên                            |
| Ông Lưu Xuân Quang  | Thành viên                            |
| Ông Nguyễn Hải Đăng | Thành viên                            |

**Ban Giám đốc**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ông Lê Văn Thắng     | Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/12/2025)                             |
| Ông Lưu Xuân Quang   | Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2025, miễn nhiệm ngày 12/12/2025) |
|                      | Phó giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/12/2025)                         |
| Ông Nguyễn Hữu Hành  | Giám đốc (nghỉ hưu ngày 01/01/2025)                             |
| Ông Vũ Đức Toàn      | Phó giám đốc  |
| Ông Nguyễn Việt Dũng | Phó giám đốc (miễn nhiệm ngày 02/01/2025)                       |
| Ông Phan Trần Anh    | Phó giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/01/2026)                         |

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban 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;
- 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 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Lê Văn Thắng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Số: 85 /2026/BCKT-AVI-TC1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Viwaseen3

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Viwaseen3 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24/03/2026, từ trang 05 đến trang 24, 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.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của 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. 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa thực hiện đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được đối với giá trị vật tư thu hồi từ các công trình với tổng giá trị là 6,56 tỷ đồng (vật tư này không có biến động trong thời gian dài và đã được đề xuất thanh lý sau khi thực hiện xong kiểm kê tại thời điểm 31/12/2025) đồng thời Công ty chưa đánh giá và trích đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ quá hạn thanh toán (chi tiết tại Thuyết minh số 8). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định giá trị thuần có thể thực hiện được để làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá cho số hàng tồn kho nêu trên cũng như đánh giá khả năng thu hồi làm cơ sở trích lập dự phòng đầy đủ đối với các khoản công nợ phải thu đã quá hạn nêu trên được ghi nhận trên báo cáo tài chính năm 2025.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Viwaseen3 tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 24 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty không đáp ứng điều kiện về vốn điều lệ 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. Công ty đang làm các thủ tục gửi Ủy ban Chứng khoán liên quan đến vấn đề này theo các quy định của Luật Chứng khoán.

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 24 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>95.482.469.349</b> | <b>120.993.027.366</b> |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        |             | 15.840.167.149        | 2.703.725.964          |
| 1. Tiền                                     | 111        | 5           | 15.840.167.149        | 2.703.725.964          |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn             | 130        |             | 46.291.868.403        | 89.527.195.706         |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 6           | 36.118.467.057        | 79.729.704.180         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 7           | 9.275.099.573         | 7.845.434.386          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 135        |             | -                     | 600.000.000            |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 9           | 2.279.701.337         | 2.892.519.704          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        | 8           | (1.381.399.564)       | (1.540.462.564)        |
| III. Hàng tồn kho                           | 140        | 10          | 28.067.885.375        | 24.409.335.313         |
| 1. Hàng tồn kho                             | 141        |             | 28.067.885.375        | 24.409.335.313         |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác                   | 150        |             | 5.282.548.422         | 4.352.770.383          |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 152        |             | 1.165.463.655         | 751.479.410            |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | 14          | 4.117.084.767         | 3.601.290.973          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |             | <b>499.974.767</b>    | <b>735.526.204</b>     |
| I. Tài sản cố định                          | 220        |             | 499.974.767           | 735.526.204            |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 11          | 499.974.767           | 735.526.204            |
| - Nguyên giá                                | 222        |             | 16.239.370.595        | 16.239.370.595         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |             | (15.739.395.828)      | (15.503.844.391)       |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    | <b>270</b> |             | <b>95.982.444.116</b> | <b>121.728.553.570</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>59.140.142.804</b> | <b>76.954.812.831</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   | <b>310</b> |             | <b>59.140.142.804</b> | <b>76.954.812.831</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 12          | 43.971.425.539        | 64.739.124.080         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 13          | 13.360.678.300        | 7.196.523.000          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 14          | 278.674.056           | 611.432.956            |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |             | -                     | 635.252.300            |
| 5. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        |             | 34.401.580            | 16.000.000             |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 15          | 1.478.136.834         | 3.657.654.000          |
| 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 322        |             | 16.826.495            | 98.826.495             |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |             | <b>36.842.301.312</b> | <b>44.773.740.739</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>16</b>   | <b>36.842.301.312</b> | <b>44.773.740.739</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |             | 20.000.000.000        | 20.000.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |             | 20.000.000.000        | 20.000.000.000         |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu                                    | 414        |             | 5.551.290.909         | 5.551.290.909          |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 418        |             | 16.737.400.958        | 16.737.400.958         |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |             | (5.446.390.555)       | 2.485.048.872          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 390.048.872           | 687.369.997            |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | (5.836.439.427)       | 1.797.678.875          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    | <b>440</b> |             | <b>95.982.444.116</b> | <b>121.728.553.570</b> |

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập



Đặng Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hải

Giám đốc



Lê Văn Thắng

**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    | 17          | 35.655.355.362  | 265.165.601.414 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 35.655.355.362  | 265.165.601.414 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 18          | 35.943.045.311  | 251.433.814.488 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | (287.689.949)   | 13.731.786.926  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    |             | 6.705.239       | 12.521.724      |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    |             | 82.152.924      | 504.299.481     |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 82.152.924      | 504.299.481     |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -               | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 19          | 4.801.972.174   | 10.993.763.942  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | (5.165.109.808) | 2.246.245.227   |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | -               | 322.300.000     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 236.148.772     | 126.335.180     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (236.148.772)   | 195.964.820     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | (5.401.258.580) | 2.442.210.047   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | 21          | 435.180.847     | 644.531.172     |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | (5.836.439.427) | 1.797.678.875   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 22          | (2.918)         | 551             |

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc





Đặng Thị Thanh Huyền

Nguyễn Văn Hải

Lê Văn Thắng

**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        | (5.401.258.580)        | 2.442.210.047           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |           |                        |                         |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        | 235.551.437            | 345.391.086             |
| - Các khoản dự phòng   | 03        | (159.063.000)          | -                       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | (6.705.239)            | (334.821.724)           |
| - Chi phí lãi vay  | 06        | 82.152.924             | 504.299.481             |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08        | (5.249.322.458)        | 2.957.078.890           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        | 41.864.612.264         | 9.561.018.077           |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        | (3.658.550.062)        | 8.053.766.598           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (15.529.621.689)       | (24.755.881.546)        |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (82.152.924)           | (504.299.481)           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | (472.712.019)          | (1.166.991.155)         |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        | (777.000.000)          | (1.206.747.800)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>16.095.253.112</b>  | <b>(7.062.056.417)</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  | 22        | -                      | 367.200.000             |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        | -                      | (600.000.000)           |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 600.000.000            | -                       |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | 6.705.239              | 12.521.724              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>606.705.239</b>     | <b>(220.278.276)</b>    |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 6.978.136.834          | 22.217.342.829          |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (9.157.654.000)        | (32.186.797.788)        |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        | (1.386.000.000)        | (1.612.000.000)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> | <b>(3.565.517.166)</b> | <b>(11.581.454.959)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> | <b>13.136.441.185</b>  | <b>(18.863.789.652)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | <b>2.703.725.964</b>   | <b>21.567.515.616</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b> | <b>15.840.167.149</b>  | <b>2.703.725.964</b>    |

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập



Đặng Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hải

Giám đốc



Lê Văn Thắng

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Viwaseen3 ("Công ty") tiền thân là Xí nghiệp Khoan khai thác nước ngầm trực thuộc Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP được thành lập theo Quyết định số 1732/QĐ-BXD ngày 13/12/2006 của Bộ Xây dựng, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 29/12/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 10 ngày 16/12/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Km 14 + 500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 20.000.000.000 đồng tương ứng với 2.000.000 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán VV3.

Số lượng người lao động tại ngày 31/12/2025 là 22 người (tại ngày 31/12/2024 là 42 người).

### Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất vật tư, thiết bị, phụ tùng phục vụ chuyên ngành cấp thoát nước;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị, phụ tùng phục vụ chuyên ngành cấp thoát nước;
- Tư vấn đầu tư;
- Tư vấn xây dựng các công trình cấp thoát nước và môi trường nước;
- Thiết kế và thi công khoan khai thác nước ngầm, khoan cọc nhồi, khoan thăm dò khoáng sản, khoan khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn và xử lý nền móng công trình;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, phụ tùng phục vụ chuyên ngành cấp thoát nước;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Làm đại lý cho các hãng sản xuất vật tư, thiết bị trong và ngoài nước phục vụ sản xuất tiêu dùng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng, lắp đặt các công trình cấp thoát nước và vệ sinh môi trường, công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình năng lượng, công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Đại lý ô tô và xe có động cơ khác.

### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Niên độ kế toán của 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 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.

### 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 của 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 Công ty sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

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

Báo cáo tài chính 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.

##### 4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế 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 Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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. 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. 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 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. 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 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, 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.

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.

**4.5. 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 công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, 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 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 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...

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.

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.

**4.6. 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.

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

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 năm.

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 | 03 - 20 |
| Máy móc thiết bị      | 03 - 05 |
| Phương tiện vận tải   | 06      |
| Thiết bị quản lý      | 03      |

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.

#### 4.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí công cụ, dụng cụ, xuất dùng, đồ dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 3 năm.

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.

#### 4.9. 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của 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; cổ tức và lợi nhuận phải trả; 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,...

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.

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, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### 4.10. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay từ các ngân hàng thương mại, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của Công ty.

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

Các khoản đi vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay. 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.

#### 4.11. 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.

#### 4.12. Nguồn vốn

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế các cổ đông của 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 Công ty được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### 4.13. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và 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:**

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ ghi 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);
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu hợp đồng xây dựng

- 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.
- 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.

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

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

- 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.
- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Doanh thu hoạt động tài chính** bao gồm lãi tiền gửi ngân hàng. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng theo thông báo của ngân hàng.

**Thu nhập khác** phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

#### 4.14. 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 phát sinh 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 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 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 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.

**4.15. Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với 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 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 Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của 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 Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

**5. TIỀN**

|                    | 31/12/2025            | 01/01/2025           |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                    | VND                   | VND                  |
| Tiền mặt           | 15.937.000            | 40.578.000           |
| Tiền gửi ngân hàng | 15.824.230.149        | 2.663.147.964        |
| <b>Cộng</b>        | <b>15.840.167.149</b> | <b>2.703.725.964</b> |

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>                         | <b>410.037.255</b>    | <b>4.873.683.992</b>  |
| Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP              | 410.037.255           | 4.873.683.992         |
| <b>Phải thu khách hàng khác</b>                                     | <b>35.708.429.802</b> | <b>74.856.020.188</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà                            | -                     | 5.440.230.060         |
| Công ty Cổ phần Cơ sở Hạ tầng                                       | -                     | 1.522.265.496         |
| Ban QLDA ĐTXD các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc | 8.882.917.029         | 8.882.917.029         |
| Công ty TNHH Hai thành viên nước sạch huyện Thanh Trì               | 9.409.724.000         | 9.809.724.000         |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần xây dựng số 5 - Xí nghiệp Xây dựng số 9   | 2.470.320.148         | 4.940.640.296         |
| Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Ninh                                  | -                     | 31.756.548.083        |
| Các khách hàng khác   | 14.945.468.625        | 12.503.695.224        |
| <b>Cộng</b>   | <b>36.118.467.057</b> | <b>79.729.704.180</b> |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                            | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | VND                  | VND                  |
| Công ty Cổ phần Vinaseen 5 | 7.843.673.922        | 7.843.673.922        |
| Công ty Cổ phần Cúc Phương | 1.086.479.587        | -                    |
| Các nhà cung cấp khác      | 344.946.064          | 1.760.464            |
| <b>Cộng</b>                | <b>9.275.099.573</b> | <b>7.845.434.386</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIWASEEN3**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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**

**8. NỢ QUÁ HẠN VÀ NỢ KHÓ ĐÒI**

| Thời gian quá hạn  | 31/12/2025            |                        | 01/01/2025             |                        |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| Năm  | VND                   | VND                    | VND                    | VND                    |
| Tổng Công ty Viwaseen  | 410.037.255           | 410.037.255            | 4.873.683.992          | 4.873.683.992          |
| Ban Quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn  | 229.845.800           | -                      | (229.845.800)          | (388.908.800)          |
| Ban Quản lý dự án Phúc Thọ   | 1.405.215.000         | 1.405.215.000          | 1.405.215.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trường An - Liên doanh                   | 641.877.540           | -                      | (641.877.540)          | (641.877.540)          |
| Công ty Cổ phần cấp nước Sơn Tây   | 1.600.000.000         | 1.600.000.000          | 2.302.994.048          | -                      |
| Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông Thành phố Hà Nội | 278.038.000           | 278.038.000            | 278.038.000            | -                      |
| Công ty TNHH Hai thành viên nước sạch huyện Thanh Trì                    | 9.409.724.000         | 9.409.724.000          | 9.809.724.000          | -                      |
| Các đối tượng khác   | 3.106.704.151         | 2.597.027.927          | (509.676.224)          | (509.676.224)          |
| <b>Cộng</b>  | <b>17.081.441.746</b> | <b>15.700.042.182</b>  | <b>(1.381.399.564)</b> | <b>23.571.801.627</b>  |
|  |                       |                        | <b>25.112.264.191</b>  | <b>(1.540.462.564)</b> |

Tại ngày 31/12/2025, số dư nợ quá hạn thanh toán của Công ty khoảng 17,081 tỷ đồng, bao gồm một số khoản phải thu từ các Ban quản lý thực hiện các dự án được đầu tư bằng vốn Ngân sách nhà nước với số tiền khoảng 4,677 tỷ đồng và một số khoản phải thu từ các công trình chậm tiến độ quyết toán, việc thu hồi công nợ chậm thanh toán so với kế hoạch đã đề ra. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 1,38 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đánh giá các khoản công nợ quá hạn trên có khả năng thu hồi, theo đó ngoài số dự phòng đã trích lập thì không cần thiết phải trích lập dự phòng bổ sung đối với khoản nợ quá hạn từ các khách hàng nói trên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

## 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                                 | 31/12/2025           |          | 01/01/2025           |          |
|---------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                 | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
|                                 | VND                  | VND      | VND                  | VND      |
| Tạm ứng                         | 235.370.148          | -        | 7.000.000            | -        |
| Ký quỹ                          | 438.464.789          | -        | 1.294.198.334        | -        |
| Thuế GTGT đầu vào chưa khấu trừ | -                    | -        | 277.970              | -        |
| Các khoản phải thu khác         | 1.605.866.400        | -        | 1.591.043.400        | -        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>2.279.701.337</b> | <b>-</b> | <b>2.892.519.704</b> | <b>-</b> |

## 10. HÀNG TỒN KHO

|                                     | 31/12/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                     | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|                                     | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 6.564.748.126         | -        | 6.564.748.126         | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 29.938.000            | -        | 38.888.000            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 21.473.199.249        | -        | 17.805.699.187        | -        |
| - Gói thầu CW2 Vĩnh Phúc            | 2.031.306.187         | -        | 2.031.306.187         | -        |
| - Gói thầu CW5 Gia Bảo Vĩnh Yên     | 1.622.557.635         | -        | 1.422.388.667         | -        |
| - Gói thầu 19: Vành đai 3,5         | 14.829.542.519        | -        | 13.511.647.354        | -        |
| - Gói thầu D315, D280 Kỳ Anh        | 654.039.784           | -        | -                     | -        |
| - Gói thầu Ngàn Trươi               | 1.031.933.353         | -        | -                     | -        |
| - Các công trình khác               | 1.303.819.771         | -        | 840.356.979           | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>28.067.885.375</b> | <b>-</b> | <b>24.409.335.313</b> | <b>-</b> |

Giá trị vật tư tồn kho tại thời điểm 31/12/2025 của Công ty là các vật tư, hàng hóa như ống gang, ống thép, cốt, bích, tê... Công ty nhập về để sử dụng cho các công trình thi công nhưng trong quá trình thi công do thay đổi thiết kế của chủ đầu tư nên dẫn tới thừa các vật tư, hàng hóa nêu trên. Hiện tại các vật tư hàng hóa này Công ty đang được bảo quản và lưu tại kho, bãi. Cuối năm 2025, Công ty đã tiến hành kiểm kê, đánh giá chất lượng và đã đề xuất thanh lý toàn bộ vật tư tồn kho.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIWASEEN3**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

**NGUYÊN GIÁ**

Tại ngày 01/01/2025  
 Tại ngày 31/12/2025

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2025  
 Khấu hao trong năm  
 Tại ngày 31/12/2025

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2025  
 Tại ngày 31/12/2025

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng  
 Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao chờ thanh lý

|  | Nhà xưởng<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>quản lý<br>VND | Cộng<br>VND    |
|--|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------|
|  |                                   |                            |                               |                            |                |
|  | 1.298.712.000                     | 8.462.258.595              | 6.447.318.182                 | 31.081.818                 | 16.239.370.595 |
|  | 1.298.712.000                     | 8.462.258.595              | 6.447.318.182                 | 31.081.818                 | 16.239.370.595 |
|  | 1.198.689.458                     | 8.462.258.595              | 5.824.765.278                 | 18.131.060                 | 15.503.844.391 |
|  | 42.980.225                        | -                          | 182.210.606                   | 10.360.606                 | 235.551.437    |
|  | 1.241.669.683                     | 8.462.258.595              | 6.006.975.884                 | 28.491.666                 | 15.739.395.828 |
|  | 100.022.542                       | -                          | 622.552.904                   | 12.950.758                 | 735.526.204    |
|  | 57.042.317                        | -                          | 440.342.298                   | 2.590.152                  | 499.974.767    |
|  | 655.277.000                       | 391.927.273                | 5.354.054.546                 | -                          | 6.401.258.819  |
|  | -                                 | 8.070.331.322              | -                             | -                          | 8.070.331.322  |

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

31/12/2025

01/01/2025

|   | 31/12/2025            |                                 | 01/01/2025            |                                 |
|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| Công ty Cổ phần VINASEEN5               | 2.377.866.078         | 2.377.866.078                   | 21.659.657.911        | 21.659.657.911                  |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Á Châu         | 582.537.240           | 582.537.240                     | 3.822.184.800         | 3.822.184.800                   |
| Công ty Cổ phần Cơ điện tử Minh Khang   | 484.261.376           | 484.261.376                     | 5.587.202.657         | 5.587.202.657                   |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp E Nhất      | 11.999.294.451        | 11.999.294.451                  | 11.999.294.451        | 11.999.294.451                  |
| Công Ty TNHH Thương mại Và Xây dựng 286 | 3.278.465.000         | 3.278.465.000                   | -                     | -                               |
| Các nhà cung cấp khác                   | 25.249.001.394        | 25.249.001.394                  | 21.670.784.261        | 21.670.784.261                  |
| <b>Cộng</b>                             | <b>43.971.425.539</b> | <b>43.971.425.539</b>           | <b>64.739.124.080</b> | <b>64.739.124.080</b>           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIWASEEN3**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

|   | 31/12/2025            | 01/01/2025           |
|---|-----------------------|----------------------|
|   | VND                   | VND                  |
| BAN QLDA ĐTXD công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Hà Tĩnh | 5.609.291.000         | -                    |
| Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Đại Xuyên                           | 2.448.292.000         | 2.448.292.000        |
| Ban QLDA ĐTXD công trình giao thông thành phố Hà Nội                      | 4.748.231.000         | 4.748.231.000        |
| Các khách hàng khác   | 554.864.300           | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>13.360.678.300</b> | <b>7.196.523.000</b> |

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN 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       | (3.601.290.973)        | 4.671.430             | 520.465.224          | (4.117.084.767)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 37.531.172             | 435.180.847           | 472.712.019          | -                      |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 573.901.784            | 103.495.950           | 399.676.650          | 277.721.084            |
| Thuế nhà đất, tiền thuế đất | -                      | 125.491.080           | 125.491.080          | -                      |
| Các khoản phải nộp khác     | -                      | 234.477.343           | 233.524.371          | 952.972                |
| <b>Cộng</b>                 | <b>(2.989.858.017)</b> | <b>903.316.650</b>    | <b>1.751.869.344</b> | <b>(3.838.410.711)</b> |

Trong đó:

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

4.117.084.767  
278.674.056

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIWASEEN3****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|  | 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                   |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội | 3.657.654.000        | 3.657.654.000         | 6.978.136.834        | 9.157.654.000        | 1.478.136.834        | 1.478.136.834         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>3.657.654.000</b> | <b>3.657.654.000</b>  | <b>6.978.136.834</b> | <b>9.157.654.000</b> | <b>1.478.136.834</b> | <b>1.478.136.834</b>  |

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 495/2025/HDTD/THNC ngày 10/11/2025 với hạn mức cho vay là 20 tỷ và bảo lãnh là 80 tỷ. Mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ việc thi công các công trình. Thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng. Tài sản đảm bảo là quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 03/HĐ-XD ký ngày 14/01/2025 với Ban quản lý dự án khu vực 05.

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

|                            | Vốn góp của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                  |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                            | VND                    | VND                     | VND                   | VND                               | VND                   |
| Tại ngày 01/01/2024        | 20.000.000.000         | 5.551.290.909           | 16.737.400.958        | 3.427.369.997                     | 45.716.061.864        |
| Lãi trong năm              | -                      | -                       | -                     | 1.797.678.875                     | 1.797.678.875         |
| Phân phối lợi nhuận        | -                      | -                       | -                     | (2.740.000.000)                   | (2.740.000.000)       |
| <b>Tại ngày 01/01/2025</b> | <b>20.000.000.000</b>  | <b>5.551.290.909</b>    | <b>16.737.400.958</b> | <b>2.485.048.872</b>              | <b>44.773.740.739</b> |
| Lãi trong năm              | -                      | -                       | -                     | (5.836.439.427)                   | (5.836.439.427)       |
| Phân phối lợi nhuận (*)    | -                      | -                       | -                     | (2.095.000.000)                   | (2.095.000.000)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b> | <b>20.000.000.000</b>  | <b>5.551.290.909</b>    | <b>16.737.400.958</b> | <b>(5.446.390.555)</b>            | <b>36.842.301.312</b> |

(\*) Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025-NQ-DHĐCĐ ngày 22/05/2025 như sau: chia cổ tức 1.400.000.000 đồng (tương ứng 7% vốn điều lệ) và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 695.000.000 đồng.

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

## Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|  | 31/12/2025            |             | 01/01/2025            |             |
|--|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|  | Vốn góp               | Tỷ lệ       | Vốn góp               | Tỷ lệ       |
|  | VND                   | sở hữu %    | VND                   | sở hữu %    |
| Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP | 10.900.000.000        | 54,5%       | 10.900.000.000        | 54,5%       |
| Các cổ đông khác                                       | 9.100.000.000         | 45,5%       | 9.100.000.000         | 45,5%       |
| <b>Cộng</b>  | <b>20.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>20.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

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

|                                  | Năm 2025             | Năm 2024             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                      |                      |
| - Vốn góp đầu năm                | 20.000.000.000       | 20.000.000.000       |
| - Vốn góp tăng trong năm         | -                    | -                    |
| - Vốn góp giảm trong năm         | -                    | -                    |
| - Vốn góp cuối năm               | 20.000.000.000       | 20.000.000.000       |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | <b>1.400.000.000</b> | <b>1.600.000.000</b> |

## Cổ phiếu

|  | 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|--|---------------|---------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                  | 2.000.000     | 2.000.000     |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng               | 2.000.000     | 2.000.000     |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 2.000.000     | 2.000.000     |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                       | -             | -             |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                      | 2.000.000     | 2.000.000     |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 2.000.000     | 2.000.000     |
| <b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phần)</b> | <b>10.000</b> | <b>10.000</b> |

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

|                            | Năm 2025              | Năm 2024               |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
|                            | VND                   | VND                    |
| Doanh thu hợp đồng xây lắp | 35.608.155.362        | 264.637.125.645        |
| Doanh thu khác             | 47.200.000            | 528.475.769            |
| <b>Cộng</b>                | <b>35.655.355.362</b> | <b>265.165.601.414</b> |

## 18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                               | Năm 2025              | Năm 2024               |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                               | VND                   | VND                    |
| Giá vốn của hoạt động xây lắp | 35.902.349.846        | 250.931.808.684        |
| Giá vốn khác                  | 40.695.465            | 502.005.804            |
| <b>Cộng</b>                   | <b>35.943.045.311</b> | <b>251.433.814.488</b> |

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

## 19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                     | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND       |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                   | 3.696.055.620        | 9.375.361.539         |
| Chi phí vật liệu, bao bì            | 408.350.404          | 757.508.053           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 210.751.437          | 122.824.926           |
| Thuế, phí và lệ phí                 | 364.531.714          | 345.810.303           |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi | (159.063.000)        | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 136.688.000          | 101.322.619           |
| Chi phí khác bằng tiền              | 144.657.999          | 290.936.502           |
| <b>Cộng</b>                         | <b>4.801.972.174</b> | <b>10.993.763.942</b> |

## 20. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                  | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND        |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 36.877.212.679        | 224.535.625.761        |
| Chi phí nhân công                | 4.946.113.842         | 20.905.887.579         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 235.551.437           | 345.391.086            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.228.809.804         | 11.111.967.190         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 403.887.357           | 2.524.420.874          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>44.691.575.119</b> | <b>259.423.292.490</b> |

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

|   | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND      |
|---|------------------------|----------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>      | <b>(5.401.258.580)</b> | <b>2.442.210.047</b> |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế             | 377.596.458            | 407.952.605          |
| - Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | 377.596.458            | 407.952.605          |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                     | <b>(5.023.662.122)</b> | <b>2.850.162.652</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp          | 20%                    | 20%                  |
| <b>Thuế TNDN phát sinh trong năm</b>          | <b>-</b>               | <b>570.032.531</b>   |
| Thuế TNDN ghi nhận bổ sung của các năm trước  | 435.180.847            | 74.498.641           |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>            | <b>435.180.847</b>     | <b>644.531.172</b>   |

## 22. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|  | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND      |
|--|------------------------|----------------------|
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>(5.836.439.427)</b> | <b>1.797.678.875</b> |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                                 | -                      | 695.000.000          |
| <b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>(5.836.439.427)</b> | <b>1.102.678.875</b> |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm           | 2.000.000              | 2.000.000            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                | <b>(2.918)</b>         | <b>551</b>           |

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025-NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/05/2025.

**23. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Ngoài thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc, Công ty có các bên liên quan sau:

| <b>Bên liên quan</b>  | <b>Mối liên hệ</b>        |
|---|---------------------------|
| Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam              | Chủ sở hữu của công ty mẹ |
| Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP                | Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen 1             | Cùng công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen 2           | Cùng công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco            | Cùng công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Viwaseen.6  | Cùng Công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11           | Cùng Công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12           | Cùng Công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước - Viwaseen.14 | Cùng Công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen    | Cùng Công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hướng    | Cùng Công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4            | Cùng Công ty mẹ           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 - Viwaseen.15           | 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 này, trong năm Công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

**Số dư với các bên liên quan**

|  | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u>  |
|--|-------------------|--------------------|
|  | VND               | VND                |
| <b>Phải trả tiền cổ tức</b>                                | <b>30.000.000</b> | <b>16.000.000</b>  |
| Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 | 30.000.000        | 16.000.000         |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                        | -                 | <b>600.000.000</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP     | -                 | 600.000.000        |

**Giao dịch với các bên liên quan**

|   | <u>Năm 2025</u>    | <u>Năm 2024</u>    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | VND                | VND                |
| <b>Cổ tức đã chia và đã trả</b>                                       | <b>830.480.000</b> | <b>949.120.000</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP                | 763.000.000        | 872.000.000        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen 1             | 25.480.000         | 29.120.000         |
| Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen 2           | 28.000.000         | 32.000.000         |
| Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 (chưa trả) | 14.000.000         | 16.000.000         |

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

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc**

| Họ và tên            | Chức vụ   | Năm 2025             | Năm 2024             |
|----------------------|---|----------------------|----------------------|
|                      |   | VND                  | VND                  |
| Ông Vũ Đoàn Trung    | Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 22/05/2025)                        | 5.217.000            | -                    |
| Ông Ngô Văn Dũng     | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 22/05/2025)                      | 18.783.000           | 102.400.000          |
| Bà Nguyễn Thị Hương  | Thành viên HĐQT   | 12.000.000           | 78.800.000           |
| Ông Nguyễn Hữu Hành  | Thành viên HĐQT   | 12.000.000           | 981.342.000          |
| Ông Lưu Xuân Quang   | Giám đốc (nghỉ hưu ngày 01/01/2025)                             | 459.365.600          | 686.572.000          |
|                      | Thành viên HĐQT   |                      |                      |
| Ông Nguyễn Hải Đăng  | Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2025, miễn nhiệm ngày 12/12/2025) | 263.795.700          | 531.599.000          |
|                      | Phó giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/12/2025)                         |                      |                      |
| Ông Vũ Đức Toàn      | Phó Giám đốc  | 332.788.800          | 527.939.000          |
| Ông Nguyễn Việt Dũng | Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02/01/2025)                       | -                    | 589.763.000          |
| <b>Cộng</b>          |   | <b>1.103.950.100</b> | <b>3.498.415.000</b> |

Thu nhập của Ban kiểm soát

| Năm 2025    | Năm 2024    |
|-------------|-------------|
| VND         | VND         |
| 242.998.000 | 654.210.000 |

**24. 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, Công ty chưa đủ điều kiện là công ty đại chúng do vốn điều lệ đã góp chưa đủ 30 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục gửi Ủy ban chứng khoán liên quan đến vấn đề này theo các quy định của Luật chứng khoán.

**25. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

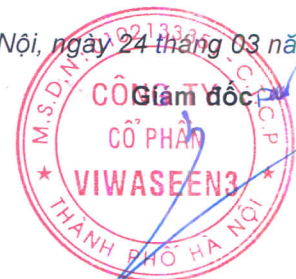
**26. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng



Đặng Thị Thanh Huyền

Nguyễn Văn Hải

Lê Văn Thắng

Số: 51./2026/CV-VWS

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

## VĂN BẢN GIẢI TRÌNH

(Về ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán viên và biến động kết quả kinh doanh trên BCTC năm 2025)

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán An Việt, Công ty Cổ phần Viwaseen3 xin giải trình chi tiết các nội dung liên quan như sau:

### 1. Về giá trị thuần có thể thực hiện được của vật tư thu hồi (6,56 tỷ đồng)

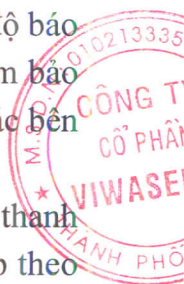
- Giải trình:** Đây là các vật tư thu hồi từ các công trình đã hoàn thành, hiện trạng không biến động trong thời gian dài. Sau khi kiểm kê tại thời điểm 31/12/2025, Ban lãnh đạo đã lập danh mục và đề xuất thanh lý. Tuy nhiên, do quy trình định giá sát thực tế thị trường để phục vụ đấu giá thanh lý mất nhiều thời gian, nên tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty chưa hoàn tất việc xác định giá trị thuần để làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá.
- Lộ trình khắc phục:** Công ty đang phối hợp với đơn vị thẩm định giá để xác định giá trị thu hồi trong Quý 2/2026. Kết quả này sẽ được phản ánh đầy đủ vào Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026.

### 2. Về việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh số 8)

- Giải trình:** Công ty và các đối tác đã thực hiện đối chiếu công nợ đầy đủ. Hiện tại, các bên đang tích cực đàm phán để thống nhất phương án thanh toán phù hợp với kế hoạch dòng tiền và nguồn vốn mới của các bên, do đó việc cung cấp hồ sơ chứng minh khả năng thu hồi nợ chi tiết cho đơn vị kiểm toán còn chậm so với tiến độ báo cáo. Công ty ưu tiên phương án phối hợp đôn đốc thu hồi nợ trực tiếp để đảm bảo quyền lợi tối đa cho cổ đông thay vì thực hiện trích lập dự phòng ngay khi các bên vẫn đang nỗ lực giải quyết.
- Lộ trình khắc phục:** Công ty cam kết sẽ hoàn tất việc thống nhất lộ trình thanh toán bằng văn bản cụ thể với từng khách hàng trước kỳ báo cáo soát xét tiếp theo để làm cơ sở đánh giá trích lập dự phòng theo đúng quy định.

### 3. Về kế hoạch bổ sung nguồn vốn và đảm bảo dòng tiền

- Phương án nguồn vốn:** Song song với việc đôn đốc thu hồi nợ và thanh lý vật tư, Ban lãnh đạo đang tích cực triển khai các phương án bổ sung nguồn vốn để ưu tiên thanh toán dứt điểm các khoản nợ tồn đọng, giúp cải thiện các chỉ số tài chính và duy trì hoạt động kinh doanh liên tục.
- Đảm bảo dòng tiền:** Trong ngắn hạn, Công ty chủ động điều tiết dòng tiền từ nguồn doanh thu và thu hồi nợ để thực hiện thanh toán các khoản công nợ khi đến hạn, cam kết đảm bảo uy tín với đối tác và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra bình thường.



#### 4. Giải trình biến động kết quả kinh doanh năm 2025 so với năm trước

- **Về doanh thu:** Doanh thu năm 2025 sụt giảm so với năm trước do tình hình thị trường xây dựng gặp nhiều khó khăn, việc đấu thầu và ký kết các hợp đồng xây lắp mới không đạt kế hoạch đề ra. Việc thiếu hụt khối lượng công việc gói đầu đã ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu trong kỳ báo cáo.
- **Về lợi nhuận:** Lợi nhuận sau thuế năm 2025 ghi nhận giá trị âm do các nguyên nhân chính sau:
  1. Doanh thu sụt giảm nhưng Công ty vẫn phải duy trì bộ máy vận hành cốt lõi và đội ngũ nhân sự chuyên môn để đảm bảo năng lực thực hiện dự án cho giai đoạn tới.
  2. Đặc biệt, trong năm 2025, một số công trình tồn đọng từ các năm trước mới được Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán nên việc giảm giá trị quyết toán làm ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận trong kỳ. Đây là nỗ lực của Ban lãnh đạo nhằm xử lý quyết toán dứt điểm các công trình tồn đọng cũ để hoàn tất thủ tục thu hồi vốn đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn, tạo đà phát triển cho các năm tiếp theo.

#### 5. Cam kết

Công ty cổ phần Viwaseen3 cam kết nỗ lực thực hiện các giải pháp nêu trên để khắc phục các nội dung ngoại trừ và cải thiện kết quả kinh doanh trong năm 2026, đảm bảo tính trung thực, minh bạch thông tin và quyền lợi của các Nhà đầu tư.

Trân trọng./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
GIÁM ĐỐC



LÊ VĂN THẮNG

