

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Hà Nội, tháng 3 năm 2023

| <b>MỤC LỤC</b>                       |              |
|--------------------------------------|--------------|
| <b>NỘI DUNG</b>                      | <b>TRANG</b> |
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG 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 - 42       |

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP ("Tổng công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Ông Lê Minh Đức     | Chủ tịch   |
| Ông Ngô Văn Dũng    | Thành viên |
| Ông Nguyễn Đức Bôn  | Thành viên |
| Ông Vũ Đoàn Chung   | Thành viên |
| Ông Nguyễn Anh Tùng | Thành viên |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Ông Ngô Văn Dũng   | Tổng giám đốc     |
| Ông Vũ Đoàn Chung  | Phó Tổng giám đốc |
| Ông Trương Huy Hải | Phó Tổng giám đốc |

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 Tổng Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- 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.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Tổng 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Ngô Văn Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



Số: 90 /2023/BCKT-AVI-TC1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP, được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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. Các báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Tổng công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 phát hành ngày 30/03/2022 chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ do Tổng công ty đang theo dõi một số khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, tạm ứng quá hạn thanh toán liên quan đến một số công trình đã quyết toán từ những năm trước và chưa được đối chiếu đầy đủ (chi tiết tại thuyết minh số 10). Đồng thời Tổng công ty vẫn đang thực hiện công tác đối chiếu để quyết toán đối với một số hợp đồng xây dựng tồn đọng, kéo dài đang phản ánh trên số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (chi tiết tại thuyết minh số 12). Các vấn đề nêu trên tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2022. Mặc dù đã thực hiện các thủ tục thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng để đánh giá tính đầy đủ của số dư các khoản dự phòng khoản phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022.

Tại ngày 31/12/2022, một số công ty con và công ty liên kết của Tổng công ty đang gặp khó khăn về tài chính. Kế hoạch của Tổng công ty về việc tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính đã được Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2021-2025 phê duyệt (như trình bày tại thuyết minh số 15,16). Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã trích dự phòng đầu tư tài chính dài hạn với số tiền 37,7 tỷ đồng tại ngày 31/12/2022.



## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 31/12/2022 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.



**Vũ Bình Minh**

**Tổng giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0034-2023-055-1

**Thay mặt và đại diện cho**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Đoàn Thu Hằng**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 1396-2023-055-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>812.150.696.828</b>   | <b>851.000.598.176</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>79.095.490.304</b>    | <b>137.561.347.552</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 79.059.152.222           | 137.499.092.795          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 36.338.082               | 62.254.757               |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>397.505.852.593</b>   | <b>417.021.429.687</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 6           | 224.447.278.887          | 243.056.409.511          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 8           | 75.827.657.329           | 83.410.493.898           |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 11          | 117.201.411.192          | 110.525.021.093          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 10          | (20.421.130.545)         | (20.421.130.545)         |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139        |             | 450.635.730              | 450.635.730              |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>140</b> | <b>12</b>   | <b>323.462.642.280</b>   | <b>289.117.609.308</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 324.074.099.631          | 289.729.066.659          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (611.457.351)            | (611.457.351)            |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |             | <b>12.086.711.651</b>    | <b>7.300.211.629</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 7           | 24.000.000               | 4.500.000                |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 11.442.809.735           | 6.675.809.713            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 18          | 619.901.916              | 619.901.916              |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>431.517.267.864</b>   | <b>439.232.468.156</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>100.000.000</b>       | <b>100.000.000</b>       |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 11          | 100.000.000              | 100.000.000              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>147.807.895.712</b>   | <b>155.950.092.244</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 14          | 147.807.895.712          | 155.950.092.244          |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 223.263.137.328          | 223.263.137.328          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (75.455.241.616)         | (67.313.045.084)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 56.500.000               | 56.500.000               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (56.500.000)             | (56.500.000)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>9</b>    | <b>11.160.748.498</b>    | <b>11.423.011.710</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 12.144.235.543           | 12.144.235.543           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (983.487.045)            | (721.223.833)            |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>31.411.123.941</b>    | <b>26.829.379.214</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 13          | 31.411.123.941           | 26.829.379.214           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> |             | <b>227.894.753.516</b>   | <b>231.374.753.516</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        | 15          | 153.405.553.992          | 153.405.553.992          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        | 16          | 111.944.131.912          | 111.944.131.912          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        | 16          | 200.435.181              | 200.435.181              |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        | 15,16       | (37.655.367.569)         | (34.175.367.569)         |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>13.142.746.197</b>    | <b>13.555.231.472</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 7           | 13.142.746.197           | 13.555.231.472           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>1.243.667.964.692</b> | <b>1.290.233.066.332</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Mẫu số B01 - DN**  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>  | <b>300</b> |             | <b>637.279.147.110</b>   | <b>688.305.026.182</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   | <b>310</b> |             | <b>603.240.236.150</b>   | <b>651.395.916.222</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 17          | 266.235.391.128          | 258.567.457.712          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 20          | 97.917.610.527           | 167.688.122.186          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 18          | 7.310.846.207            | 5.391.264.872            |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |             | 4.515.744.270            | 3.136.237.259            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 22          | 28.286.846.301           | 35.706.731.663           |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 21          | 26.179.967.438           | 31.158.662.840           |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 19          | 172.765.036.860          | 149.228.866.271          |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 322        |             | 28.793.419               | 518.573.419              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>   | <b>330</b> |             | <b>34.038.910.960</b>    | <b>36.909.109.960</b>    |
| 1. Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | 21          | 24.899.096.475           | 24.721.295.475           |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | 19          | 9.139.814.485            | 12.187.814.485           |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |             | <b>606.388.817.582</b>   | <b>601.928.040.150</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>23</b>   | <b>606.388.817.582</b>   | <b>601.928.040.150</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |             | 580.186.000.000          | 580.186.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |             | 580.186.000.000          | 580.186.000.000          |
| 2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                 | 417        |             | (350.854.100)            | -                        |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 418        |             | 1.410.337.065            | 1.410.337.065            |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |             | 25.143.334.617           | 20.331.703.085           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a       |             | 20.331.703.085           | 16.746.766.376           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 4.811.631.532            | 3.584.936.709            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    | <b>440</b> |             | <b>1.243.667.964.692</b> | <b>1.290.233.066.332</b> |

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phạm Ngọc Anh

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**MẪU SỐ B02 - DN**  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2022        | Năm 2021        |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 25          | 441.717.590.695 | 257.355.561.329 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 441.717.590.695 | 257.355.561.329 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 26          | 413.166.264.358 | 236.344.774.290 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 28.551.326.337  | 21.010.787.039  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 27          | 25.829.242.901  | 24.744.164.590  |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 28          | 19.229.107.279  | 13.533.486.039  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 13.121.526.489  | 10.998.943.572  |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -               | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 29          | 29.746.377.044  | 26.681.492.448  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 5.405.084.915   | 5.539.973.142   |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 87.019          | 394.693.627     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 593.540.402     | 2.349.730.060   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (593.453.383)   | (1.955.036.433) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 4.811.631.532   | 3.584.936.709   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 31          | -               | -               |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 4.811.631.532   | 3.584.936.709   |

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Phạm Ngọc Anh

Đoàn Vũ Tiên

Ngô Văn Dũng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**MÃ SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Năm 2022          | Năm 2021          |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |       |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    | 4.811.631.532     | 3.584.936.709     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |       |                   |                   |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    | 8.404.459.744     | 8.157.081.242     |
| - Các khoản dự phòng   | 03    | 3.480.000.000     | 2.500.000.000     |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    | (6.244.324)       | 10.817.875        |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    | (25.822.998.577)  | (24.744.112.258)  |
| - Chi phí lãi vay  | 06    | 13.121.526.489    | 10.998.943.572    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    | 3.988.374.864     | 507.667.140       |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    | 14.748.577.072    | 87.099.908.720    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    | (34.345.032.972)  | (83.397.195.308)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (71.648.820.043)  | 38.664.066.177    |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    | 392.985.275       | (945.776.399)     |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    | (13.052.105.299)  | (11.000.068.818)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    | -                 | (887.118.642)     |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17    | (489.780.000)     | (102.294.000)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | 20    | (100.405.801.103) | 29.939.188.870    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |       |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác   | 21    | (4.377.469.635)   | (29.512.702.277)  |
| 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27    | 25.822.998.577    | 23.344.112.258    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    | 21.445.528.942    | (6.168.590.019)   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |       |                   |                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33    | 238.637.631.669   | 240.899.772.729   |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    | (218.149.461.080) | (237.797.746.824) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | 40    | 20.488.170.589    | 3.102.025.905     |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm  | 50    | (58.472.101.572)  | 26.872.624.756    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60    | 137.561.347.552   | 110.699.540.671   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ  | 61    | 6.244.324         | (10.817.875)      |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm  | 70    | 79.095.490.304    | 137.561.347.552   |

Hà Nội ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Phạm Ngọc Anh

Đoàn Vũ Tiến

Ngô Văn Dũng



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

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

Trụ sở chính của Tổng công ty tại số 52 Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có văn phòng giao dịch tại số 48 Tố Hữu, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

Tổng số cán bộ công nhân viên của Tổng công ty tại ngày 31/12/2022 là: 275 người (tại ngày 31/12/2021 là 271 người).

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

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật các dự án phát triển nhà ở, đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường và hạ tầng kỹ thuật;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng và môi trường;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Sản xuất máy bơm nước; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sản xuất ống, vòi nhựa, thiết bị lắp đặt bằng nhựa;
- Đúc sắt, thép;
- Tư vấn về môi trường;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật chuyên ngành cấp thoát nước, môi trường;
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước;
- Giáo dục nghề nghiệp về chuyên ngành cấp thoát nước và môi trường; Dạy nghề chuyên ngành xây dựng cấp thoát nước và môi trường (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực công trình xây dựng và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Tổng Công ty kinh doanh;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;

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

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

**Cấu trúc hoạt động của Tổng Công ty**

Thông tin chi tiết về các đơn vị trực thuộc của Tổng công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

| STT | Các đơn vị trực thuộc                            | Địa chỉ  |
|-----|--|--|
| 1   | Văn phòng Tổng công ty                           | Số 52 Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội                                   |
| 2   | Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh | Số 10 Phố Quang, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh            |
| 3   | Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Đà Nẵng     | B1-21, Lê Thanh Nghị, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng                     |
| 4   | Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hải Phòng   | Khu dân cư Vọng Hải, Phường Hưng Đạo, Quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng |
| 5   | Chi nhánh xây dựng số 1                          | Số 52 Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội                                   |
| 6   | Chi nhánh xây dựng số 2                          | Số 58/85 Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội                                  |
| 7   | Chi nhánh Tư vấn xây dựng và Kỹ thuật Môi trường | Số 56/85 Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội                                  |
| 8   | Chi nhánh Xây dựng cơ điện và công trình         | Km 14+500 Quốc lộ 1A, Liên Ninh, Thanh Trì, Hà Nội                         |

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính 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.

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

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

**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.

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

**4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



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

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

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

**4.4. Chuyển đổi ngoại tệ**

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

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

**4.5. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

**Tài sản tài chính**

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty con**

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.



Phần sở hữu của Tổng công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được xác định căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của bên nhận đầu tư tại ngày trích lập dự phòng.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.9. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính 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 kỳ.

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

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

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

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

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

**4.12. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng công ty) đến



các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **4.14. Chi phí trả trước**

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

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

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

#### **4.15. Các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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



**4.17. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**4.18. Nguồn vốn**

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

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

**4.19. Ghi nhận doanh thu**

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

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

- (a) Tổng công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tổng công ty chỉ ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Tổng công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

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

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

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

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

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

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

**4.20. Giá vốn hàng bán**

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

**4.21. Thuế**

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

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

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 Tổng công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

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

#### **4.22. Bên liên quan**

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

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

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

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

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

|                            | <b>31/12/2022</b>     | <b>01/01/2022</b>      |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
|                            | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             |
| Tiền mặt                   | 2.864.432.876         | 2.342.440.719          |
| Tiền gửi ngân hàng (*)     | 76.194.719.346        | 135.156.652.076        |
| Các khoản tương đương tiền | 36.338.082            | 62.254.757             |
| <b>Cộng</b>                | <b>79.095.490.304</b> | <b>137.561.347.552</b> |

(\*) Trong số dư tiền gửi ngân hàng có 61.122.733.314 đồng là tiền gửi tài khoản phong tỏa. Đây là các khoản tiền gửi chuyên chi được mở theo yêu cầu của chủ đầu tư với mục đích thanh toán chi phí cho chính công trình của từng chủ đầu tư.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09 - DN

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

## 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>                           | <b>18.612.186.428</b>  | <b>18.612.186.428</b>  |
| Viwaseen.1  | 1.887.957.732          | 1.887.957.732          |
| Viwaseen.2  | 313.994.423            | 313.994.423            |
| Viwaseen.4  | 14.100.994.297         | 14.100.994.297         |
| Viwaseen.6  | 951.242.718            | 951.242.718            |
| Viwaseen.TMC  | 875.596.738            | 875.596.738            |
| Petrowaco   | 198.000.000            | 198.000.000            |
| Viwaseen.7  | 172.164.000            | 172.164.000            |
| Wahsin  | 56.169.520             | 56.169.520             |
| Suối Dầu  | 22.230.000             | 22.230.000             |
| Công ty Cổ phần dịch vụ kỹ thuật TSC                                      | 33.837.000             | 33.837.000             |
| <b>Phải thu khách hàng khác</b>   | <b>205.835.092.459</b> | <b>224.444.223.083</b> |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng - Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên | 24.680.848.728         | 29.190.851.767         |
| Công ty TNHH Long Phương  | 31.440.068.919         | 31.440.068.919         |
| Tập đoàn phát triển nhà và đô thị VN - HUD                                | 25.660.588.376         | 25.660.588.376         |
| Ban QLDA Cải thiện môi trường nước TP Huế                                 | 2.087.523.468          | 20.389.255.692         |
| Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng HANSHIN                                    | 5.014.742.192          | 15.969.840.610         |
| Các khách hàng khác   | 116.951.320.776        | 101.793.617.719        |
| <b>Cộng</b>   | <b>224.447.278.887</b> | <b>243.056.409.511</b> |

## 7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                  | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                  | <b>24.000.000</b>     | <b>4.500.000</b>      |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng       | 24.000.000            | 4.500.000             |
| <b>Dài hạn</b>                   | <b>13.142.746.197</b> | <b>13.555.231.472</b> |
| Chi phí công cụ, dụng cụ         | 682.226.669           | 743.561.068           |
| Tiền sử dụng đất phân bổ         | 12.445.714.574        | 12.798.239.950        |
| Các khoản chi phí trả trước khác | 14.804.954            | 13.430.454            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>13.166.746.197</b> | <b>13.559.731.472</b> |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | <b>31/12/2022</b>     | <b>01/01/2022</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Trả trước cho người bán là bên liên quan</b> | <b>43.563.710.814</b> | <b>43.214.658.193</b> |
| Viwaseen.1                                      | 12.192.503.171        | 12.192.503.171        |
| Viwaseen.4                                      | 10.628.982.335        | 10.628.982.335        |
| Viwaseen.6                                      | 16.924.363.029        | 16.924.363.029        |
| Viwaseen.11                                     | 414.590               | 414.590               |
| Trường An - Viwaseen                            | 3.103.511.845         | 2.754.459.224         |
| Viwaseen.TMC                                    | 549.385.834           | 549.385.834           |
| Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật TSC            | 164.550.010           | 164.550.010           |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>             | <b>32.263.946.515</b> | <b>40.195.835.705</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng An Khánh               | 3.954.309.000         | 3.954.309.000         |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Lam Sơn     | -                     | 6.097.112.466         |
| Các đối tượng khác                              | 28.309.637.515        | 30.144.414.239        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>75.827.657.329</b> | <b>83.410.493.898</b> |

**9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | <b>01/01/2022</b>     | <b>Tăng</b>        | <b>Giảm</b> | <b>31/12/2022</b>     |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------|
|                               | <b>VND</b>            | <b>VND</b>         | <b>VND</b>  | <b>VND</b>            |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             | <b>12.144.235.543</b> | -                  | -           | <b>12.144.235.543</b> |
| Quyền sử dụng đất             | 2.178.233.491         | -                  | -           | 2.178.233.491         |
| Nhà cửa và vật kiến trúc      | 9.966.002.052         | -                  | -           | 9.966.002.052         |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> | <b>721.223.833</b>    | <b>262.263.212</b> | -           | <b>983.487.045</b>    |
| Quyền sử dụng đất             | -                     | -                  | -           | -                     |
| Nhà cửa và vật kiến trúc      | 721.223.833           | 262.263.212        | -           | 983.487.045           |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        | <b>11.423.011.710</b> | -                  | -           | <b>11.160.748.498</b> |
| Quyền sử dụng đất             | 2.178.233.491         | -                  | -           | 2.178.233.491         |
| Nhà cửa và vật kiến trúc      | 9.244.778.219         | -                  | -           | 8.982.515.007         |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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**

**10. NỢ QUÁ HẠN VÀ NỢ KHÓ ĐÒI**

| Thời gian<br>phát sinh                          | 31/12/2022             |                           | 01/01/2022             |                           |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|   | Giá gốc                | Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể<br>thu hồi |
|   | VND                    | VND                       | VND                    | VND                       |
| <b><u>Phải thu khách hàng</u></b>               |                        |                           |                        |                           |
| Công ty cổ phần<br>VIWASEEN 4                   | 143.316.243.102        | 126.204.684.380           | 130.122.156.880        | 113.010.598.158           |
| Ban QLDA các dự án hạ<br>tầng du lịch Hải Phòng | 13.794.562.297         | 2.654.175.150             | 13.794.562.297         | 2.654.175.150             |
| BQLDA CN&VS các tỉnh<br>miền trung              | 1.847.863.000          | -                         | 1.847.863.000          | -                         |
| Tổng công ty VINACONEX                          | 933.925.549            | -                         | 933.925.549            | -                         |
| Các đối tượng khác                              | 657.081.904            | -                         | 657.081.904            | -                         |
| Các đối tượng khác                              | 26.086.014.416         | 26.086.014.416            | 13.131.121.183         | 13.131.121.183            |
| Các đối tượng khác                              | 374.150.000            | 374.150.000               | 5.426.121.000          | 5.426.121.000             |
| Các đối tượng khác                              | 99.622.645.936         | 97.090.344.814            | 94.331.481.947         | 91.799.180.825            |
| <b><u>Trả trước cho người bán</u></b>           | <b>56.245.432.014</b>  | <b>55.021.717.141</b>     | <b>29.495.428.405</b>  | <b>28.271.713.532</b>     |
| Công ty Bảo Phương                              | 965.521.062            | -                         | 965.521.062            | -                         |
| Các đối tượng khác                              | 26.614.327.139         | 26.614.327.139            | 337.000.000            | 337.000.000               |
| Các đối tượng khác                              | 337.000.000            | 337.000.000               | 1.051.508.450          | 1.051.508.450             |
| Các đối tượng khác                              | 28.328.583.813         | 28.070.390.002            | 27.141.398.893         | 26.883.205.082            |
| <b><u>Tạm ứng</u></b>                           | <b>34.532.033.275</b>  | <b>34.053.250.560</b>     | <b>31.955.480.857</b>  | <b>31.476.698.142</b>     |
| Trần Nam Long                                   | 290.823.601            | -                         | 290.823.601            | -                         |
| Các đối tượng khác                              | 2.660.262.542          | 2.660.262.542             | 7.023.264.098          | 7.023.264.098             |
| Các đối tượng khác                              | 6.912.553.974          | 6.894.553.974             | 14.838.658.257         | 14.820.658.257            |
| Các đối tượng khác                              | 24.668.393.158         | 24.498.434.044            | 9.802.734.901          | 9.632.775.787             |
| <b><u>Phải thu ngắn hạn khác</u></b>            | <b>49.028.873.061</b>  | <b>47.421.798.826</b>     | <b>45.198.712.198</b>  | <b>43.591.637.963</b>     |
| Trần Nam Long                                   | 1.357.460.913          | -                         | 1.357.460.913          | -                         |
| Các đối tượng khác                              | 3.463.482.574          | 3.463.482.574             | 5.651.078.276          | 5.651.078.276             |
| Các đối tượng khác                              | 6.008.378.276          | 6.008.378.276             | 1.482.549.972          | 1.482.549.972             |
| Các đối tượng khác                              | 38.199.551.298         | 37.949.937.976            | 36.707.623.037         | 36.458.009.715            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>283.122.581.452</b> | <b>262.701.450.907</b>    | <b>236.771.778.340</b> | <b>216.350.647.795</b>    |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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. PHẢI THU KHÁC**

|  | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>117.201.411.192</b> | <b>(2.085.856.950)</b> | <b>110.525.021.093</b> | <b>(2.085.856.950)</b> |
| - Tạm ứng  | 48.082.023.244         | (478.782.715)          | 47.201.454.257         | (478.782.715)          |
| - Bảo hiểm xã hội  | 27.287.025             | -                      | 37.891.033             | -                      |
| - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia                    | 8.920.600.978          | -                      | 10.664.600.978         | -                      |
| - Phải thu tiền mua cổ phần                                    | 22.950.000             | -                      | 22.950.000             | -                      |
| - Phải thu BQLDA cấp nước Bắc Ninh                             | 326.057.000            | -                      | 326.057.000            | -                      |
| - Phải thu tiền cho vay  | 1.600.000.000          | -                      | 1.600.000.000          | -                      |
| - Phải thu tiền lãi cho vay                                    | 23.654.955.247         | -                      | 23.654.955.247         | -                      |
| - Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai                               | 1.916.725.229          | -                      | 2.622.735.131          | -                      |
| - Phải thu công nợ trước cổ phần hóa                           | 3.222.296.749          | -                      | 3.222.296.749          | -                      |
| - Phải thu tiền BQLDA xây dựng hệ thống cấp nước tại Dung Quất | 500.000.000            | -                      | 500.000.000            | -                      |
| - Phải thu tiền thuế TNCN                                      | 372.322.823            | -                      | 432.937.696            | -                      |
| - Phải thu tiền thuế đất                                       | 3.649.503.961          | -                      | 3.266.040.419          | -                      |
| - Ký cược, ký quỹ  | 9.617.142.472          | -                      | 4.580.000.000          | -                      |
| - Phải thu khác  | 15.289.546.464         | (1.607.074.235)        | 12.393.102.583         | (1.607.074.235)        |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>100.000.000</b>     | <b>-</b>               | <b>100.000.000</b>     | <b>-</b>               |
| - Ký cược, ký quỹ  | 100.000.000            | -                      | 100.000.000            | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>117.301.411.192</b> | <b>(2.085.856.950)</b> | <b>110.625.021.093</b> | <b>(2.085.856.950)</b> |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

Phải thu khác là các bên liên quan:

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia</b> | <b>8.920.600.978</b>  | <b>8.920.600.978</b>  |
| Viwaseen.1                                       | 520.000.000           | 520.000.000           |
| Viwaseen.11                                      | 332.010.000           | 332.010.000           |
| Viwaseen.12                                      | 49.599.882            | 49.599.882            |
| Viwaseen.14                                      | 1.690.649.614         | 1.690.649.614         |
| Petrowaco  | 2.490.000.000         | 2.490.000.000         |
| Wahsin   | 3.838.341.482         | 3.838.341.482         |
| <b>Phải thu tiền cho vay</b>                     | <b>1.600.000.000</b>  | <b>1.600.000.000</b>  |
| Viwaseen.1                                       | 1.600.000.000         | 1.600.000.000         |
| <b>Phải thu tiền lãi cho vay</b>                 | <b>23.654.955.247</b> | <b>23.654.955.247</b> |
| Viwaseen.1                                       | 5.903.424.155         | 5.903.424.155         |
| Viwaseen.TMC                                     | 29.087.500            | 29.087.500            |
| Viwaseen.4                                       | 17.722.443.592        | 17.722.443.592        |
| <b>Phải thu tiền thuê đất</b>                    | <b>3.649.503.961</b>  | <b>3.266.040.419</b>  |
| Viwaseen.1                                       | 2.181.662.769         | 1.998.681.971         |
| Viwaseen.2                                       | 653.956.472           | 520.879.528           |
| Viwaseen.4                                       | 813.884.720           | 746.478.920           |
| <b>Các khoản khác</b>                            | <b>1.801.268.413</b>  | <b>1.803.828.295</b>  |
| Viwaseen.1                                       | 1.436.935.181         | 1.443.134.231         |
| Viwaseen.2                                       | 218.164.442           | 215.572.034           |
| Viwaseen.4                                       | 4.187.040             | 3.140.280             |
| Viwaseen.6                                       | 81.452.250            | 81.452.250            |
| Viwaseen.15                                      | 50.000.000            | 50.000.000            |
| Waseco   | 10.529.500            | 10.529.500            |

**12. HÀNG TỒN KHO**

|                       | 31/12/2022             |                      | 01/01/2022             |                      |
|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                       | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng             |
|                       | VND                    | VND                  | VND                    | VND                  |
| Nguyên liệu, vật liệu | 12.317.566.498         | -                    | 8.602.424.832          | -                    |
| Công cụ, dụng cụ      | 3.978.850              | -                    | -                      | -                    |
| doanh dở dang (i)     | 311.564.309.012        | (611.457.351)        | 280.938.396.556        | (611.457.351)        |
| Hàng hoá              | 42.228.676             | -                    | 42.228.676             | -                    |
| Hàng gửi bán          | 146.016.595            | -                    | 146.016.595            | -                    |
| <b>Cộng</b>           | <b>324.074.099.631</b> | <b>(611.457.351)</b> | <b>289.729.066.659</b> | <b>(611.457.351)</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

| <b>Công trình</b>   | <b>31/12/2022</b>      | <b>01/01/2022</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Gói thầu Sông Đà Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công Dự án cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông giai đoạn 2 | 14.025.108.915         | 14.025.108.915         |
| Công trình Sông Đà EPC-02: Thiết kế BVTC, mua sắm vật tư và thi công tuyến ống từ khu xử lý đến trạm điều tiết Tây Mỗ                               | 92.550.620.976         | 82.039.352.739         |
| Công trình Hệ thống nước thải Quy Nhơn - Chi nhánh  | 22.027.623.281         | 22.027.623.281         |
| Gói thầu SIEM REAP Campuchia  | 13.316.289.125         | -                      |
| Công trình cấp nước Bến Tre   | 27.500.321.130         | 1.543.503.552          |
| Các công trình khác   | 142.144.345.585        | 161.302.808.069        |
| <b>Cộng</b>   | <b>311.564.309.012</b> | <b>280.938.396.556</b> |

Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty đang theo dõi chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến một số hợp đồng xây dựng tồn đọng kéo dài và hiện vẫn đang thực hiện công tác đối chiếu để quyết toán chi phí với giá trị ghi sổ là 101.664.764.561 đồng. Hội đồng quản trị Tổng công ty đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch xử lý tài chính đối với khoản mục chi phí dở dang này từ năm 2019 và các năm tiếp theo.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

|   | <b>31/12/2022</b>     | <b>01/01/2022</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Dự án Hệ thống cấp nước Khu vực Bắc Sông Hồng (Nhà máy nước Sông Đuống) (i)           | 3.724.101.701         | 3.724.101.701         |
| Dự án tổ hợp chung cư Hạ Đình - Thanh Xuân (ii)                                       | 16.650.778.596        | 13.890.384.389        |
| Dự án Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Hải Phòng (iii)                                  | 2.789.553.584         | 2.789.553.584         |
| Dự án ĐTXD Trạm xử lý nước sạch GĐ2 - CS 10000m3/ngày đêm cấp cho KCN Deep C1-C2 (iv) | 222.598.801           | 12.021.023            |
| Dự án xây dựng văn phòng cho thuê tại 52 Quốc Tử Giám (v)                             | 4.897.287.358         | 2.803.961.677         |
| Dự án KCC & VP Trung Văn Từ Liêm (vi)   | 3.072.791.301         | 3.555.344.240         |
| Các dự án khác  | 54.012.600            | 54.012.600            |
| <b>Cộng</b>   | <b>31.411.123.941</b> | <b>26.829.379.214</b> |

(i): Theo Công văn số 264/TTg-KTN ngày 28/02/2014 của Thủ tướng Chính phủ đồng ý chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy nước Sông Đuống cho Công ty TNHH Một thành viên nước sạch Hà Nội (Hawaco) tiếp nhận và triển khai thực hiện. Đến thời điểm hiện tại, Tổng công ty và Hawaco chưa thực hiện các thủ tục bàn giao về sổ liệu tài chính có liên quan đến Dự án.

(ii): Dự án được đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Tiến Đạt Phát về việc xây dựng Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen Hạ Đình. Theo đó, Tổng công ty sẽ góp vốn bằng quyền thuê đất tại số 56-58 ngõ 85, phố Hạ Đình và toàn bộ chi phí tính đến 31/12/2014. Từ năm 2015, Công ty TNHH Tiến Đạt Phát sẽ toàn quyền thực hiện đầu tư và kinh doanh sản phẩm của dự án và chịu toàn bộ chi phí. Sau khi hoàn thành công trình, Tổng công ty sẽ được hưởng 2.800 m<sup>2</sup> sàn nhà thương phẩm tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng thương phẩm. Đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong giai đoạn triển khai.



(iii): Dự án thực hiện theo Công văn số 7269/UBND-GT ngày 09/12/2010 của UBND thành phố Hải Phòng về việc triển khai phương án cấp nước cho Khu kinh tế Đình Vũ, Cát Hải của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam và Quyết định số 59/QĐ-HĐTV của Hội đồng thành viên Tổng công ty ngày 16/03/2011 về việc phê duyệt chủ trương xây dựng hệ thống cấp nước sạch và sinh hoạt cho Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.

(iv): Dự án thực hiện theo Quyết định số 319/QĐ-HĐQT ngày 22/08/2022 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt thi công và dự toán dự án đầu tư xây dựng trạm xử lý nước sạch cấp cho KCN Deep CI và Deep CII giai đoạn 2 nâng công suất lên 10.000 m<sup>3</sup>/ ngày.

(v): Dự án thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2191/QĐ-UBND 29/05/2020 về việc xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty Viwaseen, văn phòng cho thuê và bán tại 52 Quốc Tử Giám với diện tích đất sử dụng là 1.282 m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư 154.254.761.000 đồng, trong đó vốn góp chủ đầu tư là 34.254.761.000 đồng, vốn vay ngân hàng là 120.000.000.000 đồng. Ngày 28/02/2023, Hội đồng quản trị Tổng công ty đã ban hành Quyết định số 345/QĐ- HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án từ quý I/2023 đến quý IV/2024.

(vi): Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm) và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội được thực hiện theo Quyết định phê duyệt đầu tư dự án số 559/QĐ-HĐQT ngày 24/12/2008 và Quyết định số 43/QĐ-HĐTV ngày 27/11/2021 điều chỉnh Quyết định số 559/QĐ-HĐQT. Dự án đã nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 06/2019. Đến thời điểm kiểm toán, dự án đang trong giai đoạn thẩm tra, quyết toán.



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP**  
Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

**MẪU SỐ B09 - DN**

|  | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị<br>văn phòng | Tổng            |
|--|-----------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
|  | VND                         | VND                 | VND                                | VND                   | VND             |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                                      |                             |                     |                                    |                       |                 |
| Tại ngày 01/01/2022                                    | 92.182.067.489              | 1.907.933.833       | 113.642.500.535                    | 15.530.635.471        | 223.263.137.328 |
| Tại ngày 31/12/2022                                    | 92.182.067.489              | 1.907.933.833       | 113.642.500.535                    | 15.530.635.471        | 223.263.137.328 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>                          |                             |                     |                                    |                       |                 |
| Tại ngày 01/01/2022                                    | 17.176.834.850              | 1.449.435.523       | 45.594.524.652                     | 3.092.250.059         | 67.313.045.084  |
| Khấu hao trong năm                                     | 2.784.652.520               | 205.181.228         | 3.724.190.552                      | 1.428.172.232         | 8.142.196.532   |
| Tại ngày 31/12/2022                                    | 19.961.487.370              | 1.654.616.751       | 49.318.715.204                     | 4.520.422.291         | 75.455.241.616  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                                 |                             |                     |                                    |                       |                 |
| Tại ngày 01/01/2022                                    | 75.005.232.639              | 458.498.310         | 68.047.975.883                     | 12.438.385.412        | 155.950.092.244 |
| Tại ngày 31/12/2022                                    | 72.220.580.119              | 253.317.082         | 64.323.785.331                     | 11.010.213.180        | 147.807.895.712 |
| Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn<br>sử dụng | 1.381.851.003               | 324.706.273         | 9.103.357.768                      | 180.957.349           | 10.990.872.393  |

Một số tài sản cố định của Tổng công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay chi tiết theo Thuyết minh số 19.



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP**  
Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

|   | Tỷ lệ<br>lợi ích | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết | 31/12/2022             |                         | 01/01/2022             |                         |
|---|------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   |                  |                        | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
|   | %                | %                      | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco (*)               | 60,00%           | 60,00%                 | 62.568.000.000         | -                       | 62.568.000.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1 (*)             | 52,00%           | 52,00%                 | 6.094.613.838          | (5.278.028.000)         | 6.094.613.838          | (5.278.028.000)         |
| Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2 (*)           | 52,00%           | 52,00%                 | 7.268.267.010          | (3.480.000.000)         | 7.268.267.010          | -                       |
| Công ty Cổ phần Viwaseen.3 (*)  | 54,50%           | 54,50%                 | 18.681.495.122         | -                       | 18.681.495.122         | -                       |
| Công ty Cổ phần Viwaseen.6  | 58,00%           | 58,00%                 | 10.604.741.765         | (1.587.058.424)         | 10.604.741.765         | (1.587.058.424)         |
| Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11               | 51,00%           | 51,00%                 | 5.726.214.255          | -                       | 5.726.214.255          | -                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12 (*)           | 50,31%           | 50,31%                 | 9.767.227.435          | (4.077.227.625)         | 9.767.227.435          | (4.077.227.625)         |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước - Viwaseen.14 (*) | 62,76%           | 62,76%                 | 6.859.105.517          | -                       | 6.859.105.517          | -                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen        | 55,47%           | 55,47%                 | 6.698.910.000          | (4.383.578.491)         | 6.698.910.000          | (4.383.578.491)         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hường        | 51,00%           | 51,00%                 | 5.100.000.000          | (826.513.985)           | 5.100.000.000          | (826.513.985)           |
| Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4                | 51,00%           | 51,00%                 | 8.226.979.050          | (8.226.979.050)         | 8.226.979.050          | (8.226.979.050)         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 - Viwaseen.15               | 58,00%           | 58,00%                 | 5.810.000.000          | (5.810.000.000)         | 5.810.000.000          | (5.810.000.000)         |
| <b>Cộng</b>   |                  |                        | <b>153.405.553.992</b> | <b>(33.669.385.575)</b> | <b>153.405.553.992</b> | <b>(30.189.385.575)</b> |

(\*): Các khoản đầu tư vào công ty con được đánh giá lại theo Báo cáo thẩm tra của Ban chỉ đạo cổ phần hóa ngày 23/04/2020 về giá trị thực tế vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam - Công ty TNHH MTV thành Tổng công ty nước và môi trường Việt Nam - CTCP.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, một số công ty con đang gặp khó khăn về tài chính, một số công ty con chưa cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ rủi ro tài chính liên quan đến vốn đầu tư vào các công ty con nói trên một cách thận trọng, theo đó số dư khoản trích lập dự phòng đầu tư tại ngày 31/12/2022 là 33.669.385.575 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 30.189.385.575 đồng) là phù hợp và thận trọng.



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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**

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

|   | Tỷ lệ<br>lợi ích<br>% | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>% | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |                       |                             | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|   |                       |                             | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>                |                       |                             | <b>111.944.131.912</b> | <b>(3.985.981.994)</b> | <b>111.944.131.912</b> | <b>(3.985.981.994)</b> |
| Công ty TNHH Ông gang cầu Đàì Việt                            | 33,34%                | 33,34%                      | 13.382.167.049         | (3.721.908.437)        | 13.382.167.049         | (3.721.908.437)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen (Viwaseen.7) | 26,00%                | 26,00%                      | 1.300.000.000          | (260.320.508)          | 1.300.000.000          | (260.320.508)          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC                          | 20,00%                | 20,00%                      | 1.995.140.469          | -                      | 1.995.140.469          | -                      |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ                     | 15,00%                | (*)                         | 8.449.811.236          | (3.753.049)            | 8.449.811.236          | (3.753.049)            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu       | 50,00%                | 50,00%                      | 40.000.000.000         | -                      | 40.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco              | 24,90%                | 24,90%                      | 42.700.200.000         | -                      | 42.700.200.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen       | 37,09%                | 37,09%                      | 4.116.813.158          | -                      | 4.116.813.158          | -                      |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                                 |                       |                             | <b>200.435.181</b>     | -                      | <b>200.435.181</b>     | -                      |
| Công ty Cổ phần Siêu thị Vinaconex                            |                       |                             | 200.000.000            | -                      | 200.000.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Vinaconex 6                                   |                       |                             | 435.181                | -                      | 435.181                | -                      |

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

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, một số công ty liên kết đang gặp khó khăn về tài chính, một số công ty liên kết chưa cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ rủi ro tài chính liên quan đến vốn đầu tư vào các công ty liên kết nói trên một cách thận trọng, theo đó số dư khoản trích lập dự phòng đầu tư tại ngày 31/12/2022 là 3.985.981.994 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 3.985.981.994 đồng) là phù hợp và thận trọng.

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



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTCP**  
Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HÀNG NGÁN HẠN**

**MẪU SỐ B09 - DN**

|   | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|   | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>    | <b>58.499.288.499</b>  | <b>58.499.288.499</b>  | <b>57.868.562.304</b>  | <b>57.868.562.304</b>  |
| Waseco  | 8.938.813.172          | 8.938.813.172          | 3.054.448.491          | 3.054.448.491          |
| Viwaseen.1  | 6.850.757.843          | 6.850.757.843          | 6.850.757.843          | 6.850.757.843          |
| Viwaseen.2  | 13.126.751.308         | 13.126.751.308         | 15.951.113.822         | 15.951.113.822         |
| Viwaseen.3  | 4.873.683.992          | 4.873.683.992          | 4.873.683.992          | 4.873.683.992          |
| Viwaseen.4  | 3.153.978.511          | 3.153.978.511          | 3.153.978.511          | 3.153.978.511          |
| Viwaseen.6  | 12.333.652.873         | 12.333.652.873         | 13.233.652.873         | 13.233.652.873         |
| Viwaseen.12                                       | 1.824.584.541          | 1.824.584.541          | 1.834.234.541          | 1.834.234.541          |
| Viwaseen.14                                       | 118.701.631            | 118.701.631            | 118.701.631            | 118.701.631            |
| Viwaseen.TMC                                      | 859.535.808            | 859.535.808            | 859.535.808            | 859.535.808            |
| Trường An - Viwaseen                              | 4.234.180.964          | 4.234.180.964          | 5.015.054.860          | 5.015.054.860          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC              | 338.752.076            | 338.752.076            | 1.077.504.152          | 1.077.504.152          |
| Công ty TNHH ống Gang cầu Đài Việt-Washin         | 1.845.895.780          | 1.845.895.780          | 1.845.895.780          | 1.845.895.780          |
| <b>Phải trả người bán khác</b>                    | <b>207.736.102.629</b> | <b>207.736.102.629</b> | <b>200.698.895.408</b> | <b>200.698.895.408</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 2                     | 3.025.090.520          | 3.025.090.520          | 16.855.456.361         | 16.855.456.361         |
| Công ty TNHH tư vấn XD tổng hợp Quảng Ninh        | 2.537.419.948          | 2.537.419.948          | 9.554.077.208          | 9.554.077.208          |
| Công ty cổ phần ĐTXD 18.5                         | 6.659.537.614          | 6.659.537.614          | 11.159.537.614         | 11.159.537.614         |
| Công ty TNHH XD và TM Hải Thành                   | 5.921.205.776          | 5.921.205.776          | 6.005.024.801          | 6.005.024.801          |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á Hà Nội             | 14.805.763.608         | 14.805.763.608         | 3.931.014.769          | 3.931.014.769          |
| Công ty TNHH Sản xuất và Xuất nhập khẩu Thiên Bảo | 7.115.663.936          | 7.115.663.936          | -                      | -                      |
| Các nhà cung cấp khác                             | 167.671.421.227        | 167.671.421.227        | 153.193.784.655        | 153.193.784.655        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>266.235.391.128</b> | <b>266.235.391.128</b> | <b>258.567.457.712</b> | <b>258.567.457.712</b> |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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**

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|  | 01/01/2022           | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã nộp<br>trong năm | 31/12/2022           |
|--|----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                      | VND                    | VND                  |
| Thuế giá trị gia tăng                          | 1.112.821.094        | 1.392.130.676            | 1.392.130.676          | 1.112.821.094        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                     | (619.562.360)        | -                        | -                      | (619.562.360)        |
| - Thuế TNDN phải nộp dự án chuyển nhượng dự án | (176.003.039)        | -                        | -                      | (176.003.039)        |
| - Thuế TNDN từ HĐKD BĐS                        | (443.559.321)        | -                        | -                      | (443.559.321)        |
| Thuế thu nhập cá nhân                          | 123.859.924          | 91.500.047               | 142.801.045            | 72.558.926           |
| - Thuế TNCN còn phải thu                       | (339.556)            | -                        | -                      | (339.556)            |
| - Thuế TNCN còn phải trả                       | 124.199.480          | 91.500.047               | 142.801.045            | 72.898.482           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                    | 856.079.056          | 5.980.969.942            | 4.030.632.689          | 2.806.416.309        |
| - Tiền thuê đất                                | 856.079.056          | 5.883.789.409            | 3.933.452.156          | 2.806.416.309        |
| - Thuế đất phi nông nghiệp                     | -                    | 97.180.533               | 97.180.533             | -                    |
| Thuế khác                                      | 3.298.165.242        | 673.737.188              | 653.192.108            | 3.318.710.322        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>4.771.362.956</b> | <b>8.138.337.853</b>     | <b>6.218.756.518</b>   | <b>6.690.944.291</b> |

Trong đó:

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

|               |               |
|---------------|---------------|
| 619.901.916   | 619.901.916   |
| 5.391.264.872 | 7.310.846.207 |



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM - CTPC**  
Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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**

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|   | 01/01/2022      |                           | Trong năm       |                 | 31/12/2022      |                           |
|---|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
|   | Giá trị         |                           | Tăng            |                 | Giảm            |                           |
|   | VND             | Số có khả năng trả nợ VND | VND             | VND             | VND             | Số có khả năng trả nợ VND |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   | 149.228.866.271 | 149.228.866.271           | 241.685.631.669 | 218.149.461.080 | 172.765.036.860 | 172.765.036.860           |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   | 146.180.866.271 | 146.180.866.271           | 238.637.631.669 | 215.101.461.080 | 169.717.036.860 | 169.717.036.860           |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình           | 52.421.641.820  | 52.421.641.820            | 86.433.318.070  | 85.696.225.157  | 53.158.734.733  | 53.158.734.733            |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành | 93.737.224.451  | 93.737.224.451            | 147.575.813.599 | 127.380.235.923 | 113.932.802.127 | 113.932.802.127           |
| Vay đối tượng khác  | 22.000.000      | 22.000.000                | 4.628.500.000   | 2.025.000.000   | 2.625.500.000   | 2.625.500.000             |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                    | 3.048.000.000   | 3.048.000.000             | 3.048.000.000   | 3.048.000.000   | 3.048.000.000   | 3.048.000.000             |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành | 3.048.000.000   | 3.048.000.000             | 3.048.000.000   | 3.048.000.000   | 3.048.000.000   | 3.048.000.000             |
| <b>Vay dài hạn</b>  | 12.187.814.485  | 12.187.814.485            | -               | 3.048.000.000   | 9.139.814.485   | 9.139.814.485             |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành | 12.187.814.485  | 12.187.814.485            | -               | 3.048.000.000   | 9.139.814.485   | 9.139.814.485             |
| <b>Cộng</b>   | 161.416.680.756 | 161.416.680.756           | 241.685.631.669 | 221.197.461.080 | 181.904.851.345 | 181.904.851.345           |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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**

**Thông tin về các hợp đồng vay của Tổng Công ty như sau:**

| Ngân hàng  | Số hợp đồng   | Hạn mức<br>(tỷ đồng) | Mục đích  | Thời hạn   | Tài sản đảm bảo   |
|--|---|----------------------|---|--|---|
| <b>Vay ngắn hạn</b>  |   |                      |   |  |   |
| Ngân hàng TMCP Công<br>thương Việt Nam - CN Ba<br>Đình     | 316/2022-<br>HĐCVHM/NHCT124-<br>VIWASEEN ngày<br>13/09/2022 | 100                  | Bổ sung vốn lưu động  | Thời hạn cấp hạn<br>mức: kể từ ngày ký<br>hợp đồng đến ngày<br>13/09/2023. Thời<br>hạn vay theo giấy<br>nhận nợ, tối đa<br>không quá 12 tháng.                               | Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản gắn<br>liền với thửa đất 1,282m2 tại địa chỉ số 52 Quốc<br>Tử Giám, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, Hà<br>Nội; quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp<br>tác đầu tư số 03092014/Viwaseen - TDP ngày<br>3/9/2014; các công trình xây lắp được hình thành<br>từ nguồn vốn vay.   |
| Ngân hàng Đầu tư & phát<br>triển Việt Nam - CN Hà<br>Thành | 02/2022/178659/HĐT<br>D ngày 29/07/2022                     | 450                  | Bổ sung vốn lưu động,<br>mở LC, bảo lãnh thanh<br>toán  | Thời hạn cấp hạn<br>mức: kể từ ngày ký<br>hợp đồng đến hết<br>ngày 20/07/2023,<br>thời hạn cho vay và<br>lãi suất được xác<br>định theo từng Hợp<br>đồng tín dụng cụ<br>thể. | Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/178659<br>ngày 11/7/2022: sản thương mại dịch vụ số 0200<br>(nhà trẻ) tại dự án tổ hợp nhà ở để bán kết hợp<br>văn phòng và dịch vụ thương mại (Viwaseen<br>Trung Văn) số 48 Tố Hữu, phường Trung Văn,<br>quận Nam Từ Liêm; quyền sở hữu nhà và tài sản<br>khác gắn liền với đất số DA 919249, số vào sổ<br>cấp GCN:CT-DA 00834 do Sở tài nguyên và Môi<br>trường TP Hà Nội cấp ngày 02/02/2021. |
| <b>Vay dài hạn</b>   |   |                      |   |  |   |
| Ngân hàng Đầu tư & phát<br>triển Việt Nam - CN Hà<br>Thành | 01/2021/1786659/HĐT<br>D ngày 27/01/2021                    | 19,125               | Đầu tư xây dựng Dự án<br>Đầu tư xây dựng trạm<br>xử lý nước sạch cấp cho<br>Khu công nghiệp Deep<br>CI và Deep CII Hải<br>Phòng | 72 tháng   | Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự<br>có của Dự án; Thế chấp quyền sử dụng đất và<br>công trình xây dựng trên đất thuộc dự án Hệ<br>thống cung cấp nước thô cho Khu công nghiệp<br>Đình Vũ tại Phường Trần Hưng Đạo, quận Dương<br>Kính, TP Hải Phòng do Tổng Công ty Đầu tư nước<br>và Môi trường Việt Nam - CTCP làm chủ đầu tư.   |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

Lịch trả nợ các khoản vay dài hạn của Công ty như sau:

|                            | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                   |
| Trong vòng 1 năm           | 3.048.000.000         | 3.048.000.000         |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 9.139.814.485         | 12.187.814.485        |
| <b>Cộng</b>                | <b>12.187.814.485</b> | <b>15.235.814.485</b> |

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | 31/12/2022            | 01/01/2022             |
|---|-----------------------|------------------------|
|   | VND                   | VND                    |
| Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex   | -                     | 5.195.201.150          |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nước sạch Sông Đà - BQLDA Nước sạch Sông Đà | -                     | 32.914.532.231         |
| BQLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương  | -                     | 11.071.038.635         |
| BQLDA ĐTXD các CT NN và PTNT tỉnh Bến Tre   | 54.005.195.901        | 75.144.708.838         |
| Bộ Giao thông và Công chính Campuchia   | 19.873.728.225        | -                      |
| Các khách hàng khác   | 24.038.686.401        | 43.362.641.332         |
| <b>Cộng</b>   | <b>97.917.610.527</b> | <b>167.688.122.186</b> |

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>26.179.967.438</b> | <b>31.158.662.840</b> |
| - Kinh phí công đoàn   | 574.259.948           | 453.882.722           |
| - Các khoản bảo hiểm   | 2.874.116.265         | 2.851.215.551         |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                            | 22.731.591.225        | 27.853.564.567        |
| Tiền ủng hộ thiên tai, người nghèo                             | 142.953.508           | 142.953.508           |
| Phải trả Công nợ trước cổ phần hóa                             | 3.980.780.125         | 3.980.780.125         |
| Bàn giao vốn theo QĐ770/BXD về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | -                     | 5.759.698.870         |
| Phải trả công nợ tạm ứng                                       | 3.395.411.293         | 3.487.619.614         |
| Phí bảo trì căn hộ   | 12.458.277.757        | 12.458.277.757        |
| Phí quản lý căn hộ   | 96.878.483            | 96.878.483            |
| Phải trả khác  | 2.657.290.059         | 1.927.356.210         |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>24.899.096.475</b> | <b>24.721.295.475</b> |
| - Công ty TNHH Tiến Đại Phát (*)                               | 24.293.011.884        | 24.293.011.884        |
| Phải trả tiền đặt cọc thực hiện dự án Hạ Đình                  | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| Tiền thuê đất dự án Hạ Đình                                    | 4.293.011.884         | 4.293.011.884         |
| - Nhận ký quỹ, ký cược   | 606.084.591           | 428.283.591           |
| <b>Cộng</b>  | <b>51.079.063.913</b> | <b>55.879.958.315</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09 - DN**

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

(\*) Khoản phải trả Công ty TNHH Tiến Đại Phát theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03092014/Viwaseen-TĐP ngày 03/09/2014 giữa Tổng công ty và Công ty TNHH Tiến Đại Phát để thực hiện dự án Tổ hợp Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen - Hạ Đình tại phố Hạ Đình, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng mức đầu tư dự kiến là 704 tỷ đồng. Tổng công ty góp vốn bằng quyền thuê đất và các chi phí đã chi ra, Công ty TNHH Tiến Đại Phát góp vốn bằng tiền để triển khai dự án. Thời gian thực hiện dự án là 36 tháng kể từ tháng 09/2014. Khi dự án hoàn thành, Tổng công ty sẽ nhận được 2.800 m<sup>2</sup> sàn nhà ở tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng thương phẩm của dự án. Các bên vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án.

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                    | <b>31/12/2022</b>     | <b>01/01/2022</b>     |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Trích trước giá vốn các công trình | 27.356.742.438        | 34.888.247.919        |
| Trích trước chi phí lãi vay        | 235.646.134           | 166.224.944           |
| Các khoản chi phí trích trước khác | 694.457.729           | 652.258.800           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>28.286.846.301</b> | <b>35.706.731.663</b> |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

|                     | Vốn góp của chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |                 | Cộng |
|---------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|------|
|                     | VND                    |                            | VND                   | VND                               | VND             | VND  |
| Tại ngày 01/01/2021 | 580.186.000.000        | -                          | 1.410.337.065         | 16.746.766.376                    | 598.343.103.441 |      |
| Lãi trong năm       | -                      | -                          | -                     | 3.584.936.709                     | 3.584.936.709   |      |
| Tại ngày 01/01/2022 | 580.186.000.000        | -                          | 1.410.337.065         | 20.331.703.085                    | 601.928.040.150 |      |
| Lãi trong năm       | -                      | -                          | -                     | 4.811.631.532                     | 4.811.631.532   |      |
| Giảm khác           | -                      | (350.854.100)              | -                     | -                                 | (350.854.100)   |      |
| Tại ngày 31/12/2022 | 580.186.000.000        | (350.854.100)              | 1.410.337.065         | 25.143.334.617                    | 606.388.817.582 |      |

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|   | 31/12/2022             |             | 01/01/2022             |             |
|---|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|   | Giá trị VND            | Tỷ lệ %     | Giá trị VND            | Tỷ lệ %     |
| Tổng Công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) | 569.495.000.000        | 98,16%      | 569.495.000.000        | 98,16%      |
| Vốn góp của các cổ đông khác                          | 10.691.000.000         | 1,84%       | 10.691.000.000         | 1,84%       |
| <b>Cộng</b>   | <b>580.186.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>580.186.000.000</b> | <b>100%</b> |



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

Số 52 - Quốc Tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 – DN**

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

**Cổ phiếu**

|  | <b>31/12/2022</b> | <b>01/01/2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành               | 58.018.600        | 58.018.600        |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng               | 1.069.100         | 1.069.100         |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 1.069.100         | 1.069.100         |
| Số liệu cổ phiếu đang lưu hành                       | 58.018.600        | 58.018.600        |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 58.018.600        | 58.018.600        |
| <b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phần)</b> | <b>10.000</b>     | <b>10.000</b>     |

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

|       | <b>31/12/2022</b> | <b>01/01/2022</b> |
|-------|-------------------|-------------------|
| - USD | 9.640,77          | 9.680,37          |
| - JPY | 421.564,00        | 425.161,00        |
| - EUR | 1.368,37          | 1.401,45          |

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

|                             | <b>Năm 2022</b>        | <b>Năm 2021</b>        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Doanh thu bán hàng          | 29.789.460.033         | 24.467.339.971         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 15.511.666.045         | 16.347.805.997         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 396.416.464.617        | 216.540.415.361        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>441.717.590.695</b> | <b>257.355.561.329</b> |

**Doanh thu với các bên liên quan**

|                      | <b>Năm 2022</b> | <b>Năm 2021</b> |
|----------------------|-----------------|-----------------|
|                      | <b>VND</b>      | <b>VND</b>      |
| Viwaseen.2           | -               | 250.704.208     |
| Trường An - Viwaseen | 89.964.000      | -               |
| Viwaseen. 12         | -               | 86.933.901      |
| Petrowaco            | -               | 180.000.000     |

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | <b>Năm 2022</b>        | <b>Năm 2021</b>        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Giá vốn của hàng hoá đã bán     | 14.348.149.363         | 12.137.134.587         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 10.613.315.839         | 10.523.542.168         |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng       | 388.204.799.156        | 213.684.097.535        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>413.166.264.358</b> | <b>236.344.774.290</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09 - DN

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

## 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                      | Năm 2022              | Năm 2021              |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền gửi                         | 208.998.577           | 216.112.258           |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia          | 25.614.000.000        | 24.528.000.000        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 6.244.324             | -                     |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác   | -                     | 52.332                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>25.829.242.901</b> | <b>24.744.164.590</b> |

## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                     | Năm 2022              | Năm 2021              |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| Chi phí lãi vay                     | 13.121.526.489        | 10.998.943.572        |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn   | 3.480.000.000         | 2.500.000.000         |
| Lãi trả chậm dự án Trung Văn        | 2.593.573.283         | -                     |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | -                     | 10.817.875            |
| Chi phí tài chính khác              | 34.007.507            | 23.724.592            |
| <b>Cộng</b>                         | <b>19.229.107.279</b> | <b>13.533.486.039</b> |

## 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Năm 2022              | Năm 2021              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 1.060.260.868         | 982.537.407           |
| Chi phí nhân công                | 14.461.501.190        | 14.478.425.353        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.097.659.044         | 2.123.612.276         |
| Thuế, phí và lệ phí              | 937.785.664           | 741.761.130           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 3.929.348.747         | 4.821.120.374         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 7.259.821.531         | 3.534.035.908         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>29.746.377.044</b> | <b>26.681.492.448</b> |

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

|                                       | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu         | 136.804.372.087        | 72.937.305.750         |
| Chi phí nhân công                     | 25.064.757.938         | 19.943.584.187         |
| Chi phí máy thi công và khấu hao TSCĐ | 14.804.840.883         | 16.499.975.790         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 377.264.719.786        | 205.844.190.381        |
| Chi phí khác bằng tiền                | 12.608.896.470         | 37.808.789.239         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>566.547.587.164</b> | <b>353.033.845.347</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 – DN

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

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

|  | Năm 2022<br>VND         | Năm 2021<br>VND         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b> | <b>4.811.631.532</b>    | <b>3.584.936.709</b>    |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế        |                         |                         |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế            | 25.614.000.000          | 24.528.000.000          |
| Cộng: Các khoản chi phí không được trừ   | 8.494.308.622           | 5.582.247.967           |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                | <b>(12.308.059.846)</b> | <b>(15.360.815.324)</b> |
| - Thuế suất thuế TNDN hiện hành          | 20%                     | 20%                     |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>                |

## 32. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tổng công ty có các bên liên quan là các công ty con, liên doanh, liên kết như đã trình bày tại Thuyết minh số 01.

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 Tổng công ty có giao dịch với các bên liên quan sau:

|                                    | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Mua hàng</b>                    |                 |                 |
| Waseco                             | 8.138.338.993   | 4.183.332.693   |
| Viwaseen.2                         | -               | 4.463.393.490   |
| Viwaseen.12                        | -               | 5.952.510.991   |
| Trường An - Viwaseen               | 480.986.832     | 7.431.123.720   |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b> |                 |                 |
| Waseco                             | 23.760.000.000  | 21.384.000.000  |
| Viwaseen.3                         | 654.000.000     | 654.000.000     |
| Suối Dầu                           | 1.200.000.000   | -               |
| Petrowaco                          | -               | 2.490.000.000   |
| <b>Lãi vay phát sinh trong năm</b> |                 |                 |
| Waseco                             | -               | 12.444.444      |

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

|                     |  | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|
| Ông Lê Minh Đức     | Chủ tịch HĐQT                                | 402.829.000          | 367.158.351          |
| Ông Ngô Văn Dũng    | Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT              | 431.241.929          | 379.362.139          |
| Ông Nguyễn Đức Bôn  | Thành viên HĐQT                              | 12.000.000           | 26.000.000           |
| Ông Nguyễn Hữu Hành | Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/02/2021) | -                    | 17.000.000           |
| Ông Vũ Đoàn Chung   | Phó Tổng Giám đốc<br>Thành viên HĐQT         | 335.012.961          | 297.725.861          |
| Ông Trương Huy Hải  | Phó Tổng Giám đốc                            | 332.001.435          | 294.552.861          |
| Ông Nguyễn Anh Tùng | Thành viên HĐQT                              | 12.000.000           | 9.000.000            |
| <b>Cộng</b>         |  | <b>1.525.085.325</b> | <b>1.390.799.212</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 – DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***33. THÔNG TIN KHÁC**

|                            | <b>Năm 2022</b> | <b>Năm 2021</b> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | <b>VND</b>      | <b>VND</b>      |
| Thu nhập của Ban Kiểm soát | 301.015.909     | 279.303.429     |

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Tổng công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh Công cụ tài chính.

|                                    | <b>Giá trị ghi sổ<br/>31/12/2022</b> | <b>Giá trị ghi sổ<br/>01/01/2022</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                    | <b>VND</b>                           | <b>VND</b>                           |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                                      |                                      |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 79.095.490.304                       | 137.561.347.552                      |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn    | 200.435.181                          | 200.435.181                          |
| Phải thu của khách hàng            | 224.447.278.887                      | 243.056.409.511                      |
| Phải thu khác                      | 68.819.778.100                       | 62.952.738.107                       |
| <b>Cộng</b>                        | <b>372.562.982.472</b>               | <b>443.770.930.351</b>               |
| <b>Công nợ tài chính</b>           |                                      |                                      |
| Phải trả người bán                 | 266.235.391.128                      | 258.567.457.712                      |
| Chi phí phải trả                   | 28.286.846.301                       | 35.706.731.663                       |
| Phải trả khác                      | 47.630.687.700                       | 52.574.860.042                       |
| Vay và nợ thuê tài chính           | 181.904.851.345                      | 161.416.680.756                      |
| <b>Cộng</b>                        | <b>524.057.776.474</b>               | <b>508.265.730.173</b>               |
| Trừ đi các khoản dự phòng          | (20.421.130.545)                     | (20.421.130.545)                     |

Tổng công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Tổng công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Các hoạt động của Tổng công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Tổng công ty. Ban Tổng Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Tổng Giám đốc nhận được.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09 - DN

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

**Rủi ro tín dụng**

Chính sách của Tổng công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Tổng công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Tổng công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Tổng công ty.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

|                            | Đến 1 năm<br>VND       | Trên 1 năm<br>VND     |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b> |                        |                       |
| Phải trả người bán         | 266.235.391.128        | -                     |
| Chi phí phải trả           | 28.286.846.301         | -                     |
| Phải trả khác              | 22.731.591.225         | 24.899.096.475        |
| Vay và nợ thuê tài chính   | 181.904.851.345        | -                     |
| <b>Cộng</b>                | <b>499.158.679.999</b> | <b>24.899.096.475</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b> |                        |                       |
| Phải trả người bán         | 258.567.457.712        | -                     |
| Chi phí phải trả           | 35.706.731.663         | -                     |
| Phải trả khác              | 27.853.564.567         | 24.721.295.475        |
| Vay và nợ thuê tài chính   | 161.416.680.756        | 12.187.814.485        |
| <b>Cộng</b>                | <b>483.544.434.698</b> | <b>36.909.109.960</b> |

**Đo lường theo giá trị hợp lý**

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

**35. CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Ngày 18/08/2020, Hội đồng quản trị Tổng công ty ban hành Quyết định số 150/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt Dự án đầu tư Tòa nhà văn phòng Tổng công ty Viwaseen tại số 52 Quốc Tử Giám, Văn Miếu, Đống Đa, Hà Nội. Mục tiêu đầu tư xây dựng để xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty, văn phòng cho thuê và bán. Tổng mức đầu tư của Dự án 154.254.761.000 đồng, trong đó vốn chủ sở hữu 34.254.761.000 đồng, vốn vay 120.000.000.000 đồng. Ngày 28/02/2023, Hội đồng quản trị Tổng công ty đã ban hành Quyết định số 345/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án từ quý I/2023 đến quý IV/2024, thời hạn hoạt động của dự án 50 năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09 – DN**

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

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình đã đồng ý sẽ cung cấp một khoản tín dụng tối đa là 120.000.000.000 đồng để Tổng công ty thực hiện dự án nếu Tổng công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện cấp tín dụng hiện hành của Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, dự án có phương án kinh doanh khả thi, đảm bảo khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

**36. 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 31/12/2022.

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

*Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023*

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**Phạm Ngọc Anh**

**Đoàn Vũ Tiên**

**Ngô Văn Dũng**