Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC (WASECO)

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh; Điện thoại: (028). 38 205.944 – 38 205.947; Fax: 028.38 205.942

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	**03 – 04**
Báo cáo kiểm toán độc lập	**05 - 06**
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 – 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2025	10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025	11 – 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước** (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 299/QĐ-BXD ngày 03 tháng 03 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước thuộc Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước và Môi Trường Việt Nam thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4103009943 ngày 09 tháng 04 năm 2008; Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 12 năm 2025 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường. Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh dịch vụ công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe (không lập bến bãi trái phép), kho bãi công nghiệp. Thi công, tổng thầu thi công xây dựng, lắp đặt các công trình cấp thoát nước, xử lý nước thải và vệ sinh môi trường; Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị; Gia công lắp đặt kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình. Tư vấn đầu tư xây dựng; Khảo sát địa hình, địa chất xây dựng công trình; Thiết kế xây dựng công trình cấp thoát nước, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình dân dụng – công nghiệp.

Tư vấn lập và thẩm tra các dự án đầu tư xây dựng; Tư vấn đấu thầu. Lập tổng dự toán và dự toán các công trình; Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán; Kinh doanh bất động sản. Sản xuất, mua bán nước sạch. Sản xuất, mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc – thiết bị - phụ tùng phục vụ ngành xây dựng chuyên ngành cấp thoát nước và môi trường (không sản xuất tại trụ sở công ty). Khoan thăm dò, khoan khai thác nước ngầm. Nuôi trồng thuỷ - hải sản, cây công nghiệp; Khai thác, chế biến và mua bán các sản phẩm từ thuỷ hải sản và cây công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở công ty). Nghiên cứu khoa học và ứng dụng chuyển giao công nghệ ngành cấp thoát nước. Đào tạo nghề. Giám sát thi công xây dựng công trình cấp – thoát nước, dân dụng và công nghiệp: xây dựng và hoàn thiện.

Sản xuất điện. Chi tiết: sản xuất điện gió, điện mặt trời và điện khác (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân). Truyền tải và phân phối điện. Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại. Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại…

Vốn điều lệ của Công ty là: 132.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai tỷ đồng)

Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông **Nguyễn Duy Hùng**	Chủ tịch HĐQT
Ông **Lê Minh Đức**	Phó Chủ tịch
Ông **Chu Xuân Lăng**	Thành viên
Ông **Nguyễn Đức Bôn**	Thành viên
Bà **Nguyễn Thị Bảo Quỳnh**	Thành viên độc lập

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông **Phạm Văn Ngọ**	Tổng Giám đốc
Ông **Nguyễn Duy Dương**	Phó Tổng Giám đốc
Ông **Phạm Trung Hiếu**	Phó Tổng Giám đốc
Ông **Nguyễn Quốc Tuấn**	Kế toán trưởng

Các thành viên của Bộ phận Kiểm toán nội bộ bao gồm:

Bà **Bùi Khánh Linh**	Phụ trách bộ phận Kiểm toán nội bộ
Ông **Nguyễn Văn Tiến**	Thành viên
Ông **Nguyễn Hoài Ninh**	Thành viên

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

Bà **Bùi Khánh Linh**	Trưởng ban kiểm soát
Ông **Nguyễn Văn Dân**	Thành viên
Ông **Phạm Phước Thịnh**	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán được áp dụng theo quy định hiện hành, không có những sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan

TP.HCM, ngày 27 tháng 02 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Phạm Văn Ngọ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0300393538, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location: 12345678
Date: 2026.03.16 16:30:06+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.0.0

Số: 97.../BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước)

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của

Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO)

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước** được lập ngày 27 tháng 02 năm 2026 từ trang 07 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2025 kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)
Phó Tổng Giám đốc

Đinh Thế Đường
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0342-2023-142-1

Kiểm toán viên

Chu Thế Bình
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1858-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A -TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**280.767.557.831**	**242.958.253.299**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**VI.1**	**131.036.499.434**	**102.820.256.263**
1. Tiền	111		131.036.499.434	21.795.383.453
2. Các khoản tương đương tiền	112			81.024.872.810
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**103.862.354.231**	**96.197.385.632**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**VI.3**	96.239.949.138	71.343.015.091
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**VI.4**	21.684.575.537	38.113.565.166
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	**VI.5**	2.918.980.586	3.945.775.329
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	**VI.6**	(16.981.151.030)	(17.204.969.954)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**VI.7**	**35.958.625.959**	**30.938.762.660**
1. Hàng tồn kho	141		36.319.693.017	31.315.047.072
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(361.067.058)	(376.284.412)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.910.078.207**	**13.001.848.744**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	**VI.12a**	9.910.078.207	13.001.783.220
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	**VI.16**		65.524
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**266.272.862.487**	**286.318.675.273**
I- Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
II. Tài sản cố định	**220**		**137.329.286.331**	**145.192.036.851**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	**VI.9**	**119.408.158.744**	**126.723.208.780**
- Nguyên giá	222		263.083.194.142	254.952.251.927
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		*(143.675.035.398)*	*(128.229.043.147)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227	**VI.10**	**17.921.127.587**	**18.468.828.071**
- Nguyên giá	228		23.567.332.000	23.567.332.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		*(5.646.204.413)*	*(5.098.503.929)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**VI.11**	**107.832.681.403**	**114.857.298.908**
- Nguyên giá	231		205.736.886.505	206.497.093.439
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		*(97.904.205.102)*	*(91.639.794.531)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**VI.8**	**16.963.788.984**	**21.542.491.406**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.963.788.984	21.542.491.406
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**VI.2**	**2.855.616.559**	**2.855.616.559**
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.487.946.475	4.487.946.475
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.632.329.916)	(1.632.329.916)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.291.489.210**	**1.871.231.549**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	**VI.12b**	525.257.364	710.310.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	**VI.22a**	668.629.996	672.910.996
5. Lợi thế thương mại	269	**VI.12c**	97.601.850	488.009.850
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**547.040.420.318**	**529.276.928.572**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC (WASECO)

Địa chỉ: Số 10 Phổ Quang, Phường Tân Sơn Hoà, TP.Hồ Chí Minh.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**341.202.049.350**	**334.755.527.286**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**228.289.567.441**	**204.010.753.321**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**VI.14a**	82.645.304.928	50.486.109.264
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	**VI.15**	80.517.134.920	69.893.968.673
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	**VI.16**	7.103.583.951	8.535.891.004
4. Phải trả người lao động	314	**VI.17**	3.229.854.640	2.242.575.316
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	**VI.18**	10.679.040.726	20.041.835.826
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	**VI.19a**	12.104.229.780	18.289.952.464
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	**VI.13a**	10.752.805.548	10.529.423.870
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	**VI.21**	19.516.246.675	22.003.214.978
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	**VI.23**	1.741.366.273	1.987.781.926
II. Nợ dài hạn	**330**		**112.912.481.909**	**130.744.773.965**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	**VI.14b**	501.682.573	501.682.573
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	**VI.20**	4.790.540.581	4.908.795.125
7. Phải trả dài hạn khác	337	**VI.19b**	27.274.566.978	27.847.474.962
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	**VI.13b**	76.151.077.434	93.171.077.434
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	**VI.22b**	4.194.614.343	4.315.743.871
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**205.838.370.968**	**194.521.401.286**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**VI.24**	**205.824.462.720**	**194.507.493.038**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*132.000.000.000*	*132.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.639.328.147	9.639.328.147
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.000)	(30.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	**VI.24**	34.419.917.589	34.419.917.589
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24.729.275.851	13.481.474.842
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*1.310.637.682*	*536.520.860*
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	*421b*		*23.418.638.169*	*12.944.953.982*
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.035.971.133	4.966.802.460
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**13.908.248**	**13.908.248**
1. Nguồn kinh phí	431		13.908.248	13.908.248
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**547.040.420.318**	**529.276.928.572**

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên, đóng dấu)
Nguyễn Ngọc Đài	Nguyễn Quốc Tuấn	Phạm Văn Ngọ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC (WASECO)

Địa chỉ: Số 10 Phổ Quang, Phường Tân Sơn Hoà, TP.Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VII.1	572.763.952.595	251.708.699.986
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3.Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		572.763.952.595	251.708.699.986
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	489.775.308.976	178.932.624.178
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		82.988.643.619	72.776.075.808
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.3	3.079.295.260	2.376.278.352
7. Chi phí tài chính	22	VII.4	8.664.140.863	10.018.537.735
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*8.661.596.961*	*10.018.537.735*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24			
9. Chi phí bán hàng	25	VII.7a	700.199.106	382.358.057
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.7b	30.771.670.810	31.570.540.677
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		45.931.928.100	33.180.917.691
12. Thu nhập khác	31	VII.5	76.541.871	410.872.733
13. Chi phí khác	32	VII.6	690.984.265	296.743.412
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(614.442.394)	114.129.321
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		45.317.485.706	33.295.047.012
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VII.9	8.746.530.392	7.457.885.347
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(116.848.528)	(741.008.770)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		36.687.803.842	26.578.170.435
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		36.618.635.169	26.144.953.982
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		69.168.673	433.216.453
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.11	2.463	1.733
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên, đóng dấu)
Nguyễn Ngọc Đài	Nguyễn Quốc Tuấn	Phạm Văn Ngọ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		605.003.324.707	379.611.555.604
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(431.139.905.115)	(224.893.136.211)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(20.182.865.450)	(18.303.488.228)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(8.686.127.677)	(10.139.694.151)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(9.139.060.881)	(6.007.694.045)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		246.816.769.485	6.673.892.796
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(313.131.367.935)	(59.552.517.741)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***69.540.767.134***	***67.388.918.024***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.946.937.192)	(1.089.408.822)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		30.840.000	196.795.800
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			10.000.000.000
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.348.433.117	1.724.282.174
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(2.567.664.075)***	***10.831.669.152***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3.Tiền thu từ đi vay	33		69.953.233.164	20.082.694.995
4.Tiền trả nợ gốc vay	34		(86.749.851.486)	(52.191.541.279)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(21.977.380.165)	(22.612.775.971)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(38.773.998.487)***	***(54.721.622.255)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**28.199.104.572**	**23.498.964.921**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**102.820.256.263**	**79.293.454.676**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		17.138.599	27.836.666
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**VI.1**	**131.036.499.434**	**102.820.256.263**

Lập ngày 25 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên, đóng dấu)
Nguyễn Ngọc Đài	Nguyễn Quốc Tuấn	Phạm Văn Ngọ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 299/QĐ-BXD ngày 03 tháng 03 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước thuộc Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước và Môi Trường Việt Nam thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4103009943 ngày 09 tháng 04 năm 2008; Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 12 năm 2025 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 132.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai tỷ đồng).

2. Ngành nghề kinh doanh:

Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường. Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh dịch vụ công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe (không lập bến bãi trái phép), kho bãi công nghiệp. Thi công, tổng thầu thi công xây dựng, lắp đặt các công trình cấp thoát nước, xử lý nước thải và vệ sinh môi trường; Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị; Gia công lắp đặt kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình. Tư vấn đầu tư xây dựng; Khảo sát địa hình, địa chất xây dựng công trình; Thiết kế xây dựng công trình cấp thoát nước, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình dân dụng – công nghiệp

Tư vấn lập và thẩm tra các dự án đầu tư xây dựng; Tư vấn đấu thầu. Lập tổng dự toán và dự toán các công trình; Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán; Kinh doanh bất động sản. Sản xuất, mua bán nước sạch. Sản xuất, mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc – thiết bị - phụ tùng phục vụ ngành xây dựng chuyên ngành cấp thoát nước và môi trường (không sản xuất tại trụ sở công ty). Khoan thăm dò, khoan khai thác nước ngầm. Nuôi trồng thuỷ - hải sản, cây công nghiệp; Khai thác, chế biến và mua bán các sản phẩm từ thuỷ hải sản và cây công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở công ty). Nghiên cứu khoa học và ứng dụng chuyển giao công nghệ ngành cấp thoát nước. Đào tạo nghề. Giám sát thi công xây dựng công trình cấp – thoát nước, dân dụng và công nghiệp: xây dựng và hoàn thiện.

Sản xuất điện. Chi tiết: sản xuất điện gió, điện mặt trời và điện khác (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân). Truyền tải và phân phối điện. Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại. Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại…

Trụ sở của Công ty tại: Số 10 Phổ Quang, Phường Tân Sơn Hoà, TP. Hồ Chí Minh.

Các chi nhánh của Công ty:

- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước – Nhà máy nước Đăkmil, địa chỉ: số 01 Nguyễn Khuyến, Xã Đức Lập, Tỉnh Lâm Đồng.
- Chi nhánh Trung tâm kinh doanh vật tư, địa chỉ: số 10 Phổ Quang, Phường Tân Sơn Hoà, TP.Hồ Chí Minh.

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kì sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

4. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025: 36.687.803.842 đồng.
- Chênh lệch tăng (+), giảm (-): 10.109..633.407 đồng.
- Tỷ lệ tăng (+), giảm (-): 38,04%.

Nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng đến tỷ lệ tăng lợi nhuận sau thuế TNDN trên 10% so cùng kỳ năm trước: Doanh thu tăng 321.055.252.609 đồng (tương ứng tăng 127,55%), lợi nhuận gộp tăng 10.212.567.811 đồng (tương ứng tăng 14,03%).

5. ***Cấu trúc doanh nghiệp:***

+ Số lượng công ty con: 01 (một)

+ Số lượng công ty con được hợp nhất: 01 (một)

+ Số lượng công ty con không được hợp nhất: không.

- Chi tiết công ty con được hợp nhất:

+ Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mêkông Rạch Giá

Địa chỉ: Số 243 Ấp Phước Ninh, Xã Thạnh Lộc, Tỉnh An Giang.

Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 89,75%.

Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 89,75%.

6. ***Số lượng công nhân viên Công ty tính đến 31/12/2025:*** 139 người.

II Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đồng (VND) theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các chuẩn mực kế toán, hệ thống kế toán Việt Nam.

Các giao dịch bị loại trừ khỏi báo cáo khi hợp nhất:

- Các số dư các khoản phải thu, phải trả giữa các đơn vị trực thuộc trong cùng công ty bị loại bỏ;
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các đơn vị trong cùng công ty;
- Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con và phần vốn của công ty mẹ tại công ty con.

III Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1. ***Kỳ kế toán*** của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. ***Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:*** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

IV Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

1. ***Chế độ kế toán áp dụng:*** Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 31/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
2. ***Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán***: Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

V Các chính sách kế toán áp dụng:

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.1 Các khoản cho vay:

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

3.2 Các khoản đầu tư vào công ty con:

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

5.1 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá 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 mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

5.2 Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5.3 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

5.4 Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

6.1 Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng và tuân thủ theo tỷ lệ khấu hao được xác định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

6.2 Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả:

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

9.1 Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

9.2 Tỷ lệ vốn hoá chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ: Không phát sinh.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

11.1 Vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông, chủ sở hữu.

11.2 Thặng dư vốn cổ phần:

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11.3 Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

11.4 Cổ phiếu quỹ:

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

12.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

12.2 Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

12.3 Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

14.1 Thuế TNDN hiện hành:

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

14.2 Thuế TNDN hoãn lại:

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

VI- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối năm	Số đầu năm
*** Tiền mặt (VND)**	**104.383.608**	**127.052.596**
- Văn phòng công ty	66.400.327	41.172.284
- Trung Tâm Kinh Doanh	8.343.607	2.219.223
- Chi Nhánh Dakmil	2.497.230	4.237.796
- Công ty CP TV và Cấp nước Đông Nam Á - Mêkông Rạch Giá	27.142.444	79.423.293
*** Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn**	**130.932.115.826**	**21.668.330.857**
a- Văn phòng công ty	**129.667.067.040**	**20.230.924.090**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN SGD 2	21.624.251.515	9.890.427.761
- Ngân hàng VIETBANK - Cộng hòa	6.393.969	7.053.098
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	3.396.727.049	720.480.271
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN- Chi Nhánh 1 Tp.HCM	19.666.507.170	8.982.469.264
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 1- CT Cà Mau	8.879.909	8.862.168
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CT Buôn Ma Thuột		10.657.219
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Gói XL5 - Quận 2	8.443.795	32.928.208
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bến Thành		3.714.502
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Phú Yên - Gói thầu 01XL	16.473.576	16.863.455
- Ngân hàng Vietinbank - Gói 30B T/ống liên huyện U Minh Thượng	54.929.482.549	
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông	30.000.000.000	
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (46,63 EUR)	1.419.184	1.769.447
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (103,47 USD)	2.698.187	550.070.003
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 1 Tp.HCM (222,04 USD)	5.790.137	5.628.492
b- Trung tâm kinh doanh	**657.891.476**	**171.637.460**
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	657.891.476	171.637.460
c- Chi Nhánh Dakmil	**45.700.996**	**1.635.042**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	45.700.996	1.635.042
d- Công ty CP TV và Cấp nước Đông Nam Á - Mêkông Rạch Giá	**561.456.314**	**1.264.134.265**
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - VIB	1.000.479	1.000.479
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Kiên Giang	558.229.427	1.260.603.399
- Ngân hàng TM CP Ngoại Thương Việt Nam - Vietcombank (109,88 USD)	2.226.408	2.530.387
*** Các khoản tương đương tiền**		**81.024.872.810**
a- Văn phòng công ty		**77.000.000.000**
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,2%/năm, đáo hạn 20/01/2025)		10.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,2%/năm, rút gốc linh hoạt, đáo hạn 20/03/2025)		5.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 15/01/2025)		15.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 02/03/2025)		14.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại BIDV - Sở giao dịch II (kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 20/01/2025)		20.000.000.000

- Tiền gửi tiết kiệm VND tại BIDV - Sở giao dịch II (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 15/01/2025)		8.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại BIDV - Sở giao dịch II (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 03/03/2025)		5.000.000.000
b- Công ty CP TV và Cấp nước Đông Nam Á - Mêkông Rạch Giá		**4.024.872.810**
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Kiên Giang (Kỳ hạn 3 tháng)		4.024.872.810
Cộng	**131.036.499.434**	**102.820.256.263**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	**4.487.946.475**	**1.632.329.916**	**5.686.110.139**	**4.487.946.475**	**1.632.329.916**	**5.275.097.158**
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 15 (120.400 CP, tỷ lệ 12,33%) (*)	1.220.303.364	1.220.303.364		1.220.303.364	1.220.303.364	
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 12 (140.000 CP, tỷ lệ 9,33%) (*)	1.400.000.000	412.026.552	987.973.448	1.400.000.000	412.026.552	987.973.448
- Công ty CP Điện Nước An Giang (173.643 CP, tỷ lệ 0,31%) (**)	1.521.000.000		4.351.493.580	1.521.000.000		3.940.480.599
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (32.621 CP, tỷ lệ 3,51%) (*)	346.643.111		346.643.111	346.643.111		346.643.111
Cộng	**4.487.946.475**	**1.632.329.916**	**5.686.110.139**	**4.487.946.475**	**1.632.329.916**	**5.275.097.158**

Ghi chú:

(*): Các khoản đầu tư vào đơn vị khác tới thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm 2025 nên không có căn cứ để trích lập dự phòng.

(**) Giá trị hợp lý khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Điện nước An Giang được lấy theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề trước thời điểm lập báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025 trên sàn UPCOM.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG	Số cuối năm	Số đầu năm
*** Phải thu ngắn hạn của khách hàng**	**96.239.949.138**	**71.343.015.091**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu ngắn hạn của khách hàng	**25.165.824.792**	
- Trung tâm Nước sạch Nông thôn (Ctr Cấp nước ven biển huyện Phù Mỹ, Bình Định)	15.673.301.000	
- Công ty TNHH Cấp nước Đông Mỹ Hải	9.492.523.792	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	**64.410.480.952**	**59.249.376.827**
- Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV	8.123.037.994	7.476.877.793
Trong đó: + Ctr Tuyến ống Xuyên Á - Tô Ngọc Vân	*7.399.419.551*	*6.753.259.350*
+ Ctr Cấp nước đường Quang Trung, Q.Gò Vấp	*619.595.950*	*619.595.950*
+ Ctr ống lồng băng đường Xuyên Á	*83.903.493*	*83.903.493*
+ Ctr Nguyễn Thiện Thuật	*20.119.000*	*20.119.000*
- Công ty CP XDTM An Xuân Thịnh (HĐ 01/2016 gói F1)	8.988.910.834	8.988.910.834
- Công ty TNHH Nước sạch Hòa Bình - Xuân Mai	7.192.646.085	
- BQLDA Đầu tư XD Hạ tầng Đô thị TPHCM - Gói thầu XL05 - Quận 2	4.019.737.475	6.690.534.058
- Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội (Gói thầu 16: Thi công XD và LĐ mạng lưới cấp nước các xã Hạ Bằng, Tân Xã và Đồng Trúc)	4.018.338.327	
- Công ty TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	2.888.427.411	2.888.427.411
- TT Nước sạch và VSMT Nông thôn Tỉnh Cà Mau	1.957.052.513	
- BQLDA Phát triển Đô thị Hành lang Tiểu vùng sông Mê Kông Tỉnh Tây Ninh (Ctr Bến Cầu CW12)	1.089.592.375	1.089.592.375
- BQLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Hà Tiên	1.085.085.783	1.994.165.238
- Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang	3.215.143.780	3.891.416.565
- Công ty TNHH WEC ENGINEERS & CONSTRUCTORS Việt Nam	762.396.028	862.396.028
- Văn phòng đại diện Công ty CP Trực tuyến GOSU	211.646.265	512.003.873
- Công ty Cổ Phần GIHOT	199.895.425	513.677.555
- Công ty CP Năng lượng và Môi trường Tân Hồng		4.656.617.232
- Công ty CP Đầu tư TM XD Thiết bị và Năng lượng Phương Nam		1.880.494.297
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường WASEEN		798.093.533
- Các khách hàng khác - Công trình khác	20.658.570.657	17.006.170.035

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	**6.663.643.394**	**12.093.638.264**
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	6.246.410.861	6.959.871.484
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Thiết bị Ngành nước (Viwaseen 14)	417.232.533	5.133.766.780
Cộng	**96.239.949.138**	**71.343.015.091**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
*** Trả trước cho người bán ngắn hạn**	**21.684.575.537**	**38.113.565.166**
Trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán ngắn hạn	**6.023.408.352**	**13.194.618.500**
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Nắng Ban Mai	3.603.624.053	6.451.475.350
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ Huy Thiên Phú	2.419.784.299	6.743.143.150
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	**15.661.167.185**	**24.918.946.666**
- Công ty TNHH Xây dựng Hòa Mỹ	1.498.287.017	4.234.395.800
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Thương mại Bình An	1.100.078.200	1.115.737.000
- Công ty CP TV ĐTXD và Kiểm định Liên Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Gia Thành	597.412.889	4.238.160.633
- Công ty TNHH XD TM và DV Hà Hưng	558.768.936	555.568.936
- Công ty CP Xây dựng Quốc gia		10.062.144.000
- Công ty TNHH TM Cơ khí và Môi trường Lê Gia Phát		1.195.496.000
- Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Dịch vụ PAT		755.559.360
- Công ty TNHH Sun Nam		300.954.377
- Những người bán khác	10.906.620.143	1.460.930.560
Cộng	**21.684.575.537**	**38.113.565.166**

5. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	**2.918.980.586**	**1.291.645.456**	**3.945.775.329**	**1.291.645.456**
- Công ty CP XD TM An Xuân Thịnh	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng			337.418.683	
- Tạm ứng	610.087.077	291.645.456	1.312.063.737	291.645.456
- Ký quỹ, ký cược	382.584.672		382.584.672	
- Phải thu ngắn hạn khác	926.308.837		913.708.237	
Cộng	**2.918.980.586**	**1.291.645.456**	**3.945.775.329**	**1.291.645.456**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

6. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng						
- Công ty An Xuân Thịnh - Ctr gói F1 (**)	Trên 3 năm	8.988.910.834		Trên 3 năm	8.988.910.834	
- Viwaseen - Ctr Dĩ An, Bình Dương (Gói BDAF-09A)	Trên 3 năm	973.473.492		Trên 3 năm	973.473.492	
- Công ty TNHH WEC ENGINEERS & CONSTRUCTORS Việt Nam (*)	Trên 3 năm	762.396.028		Trên 3 năm	862.396.028	
- Tổng Công ty Sawaco: Ctr cấp nước đường Quang Trung	Trên 3 năm	619.595.950		Trên 3 năm	619.595.950	
- Tổng Công ty Sawaco: Ctr ống lồng băng đường Xuyên Á và Ctr Ng.Thiện Thuật.	Trên 3 năm	104.022.493		Trên 3 năm	104.022.493	
- Tổng Công ty ĐTPT Nhà và Đô thị (HUD) - tiền thuế GTGT	Trên 3 năm	500.000.000		Trên 3 năm	500.000.000	
- Công ty CP Nước Aqua One Hậu Giang	Trên 3 năm	179.705.152		Trên 3 năm	179.705.152	
- Công ty TNHH SX XD và TM Phúc Hưng Thịnh	Trên 2 năm	69.056.538	20.716.961			
- BQLDA Nâng cấp Đô thị TP Cà Mau	Trên 3 năm	60.732.997				
- Công ty TNHH DELTA - VALLEY Bình Thuận	Trên 2 năm	2.888.427.411	85.994.548			
- BQLDA PT Đô thị hành lang tiểu vùng tỉnh Tây Ninh - gói CW12: HT thu gom nước thải TT Bến Cầu	Trên 1 năm	1.089.592.375	544.796.187			
- Công ty CP Năng lượng và Môi trường Tân Hồng				Trên 3 năm	4.656.617.232	2.105.718.389
- Công ty CP Đ.tư TM XD T.bị và Năng lượng Phương Nam				Trên 3 năm	1.880.494.297	1.174.015.152
- DA Buôn Ma Thuột và 3 Thị trấn - DLCW-01				Trên 3 năm	427.842.561	
- Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng WATECH	Trên 6 tháng	105.100.000				
Phải thu khác						
- Công ty An Xuân Thịnh - Ctr gói 1.9 và 1.10 Cần Thơ	Trên 3 năm	1.000.000.000		Trên 3 năm	1.000.000.000	
- Lê Thái Hà - Ctr Đông Tăng Long XL05-16	Trên 3 năm	291.645.456		Trên 3 năm	291.645.456	
Cộng		**17.632.658.726**	**651.507.696**		**20.484.703.495**	**3.279.733.541**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

Ghi chú (*)

'- Ngày 28/05/2025, Tòa án Nhân dân Huyện Bình Chánh, TPHCM có Bản án số 60/2025/KDTM-ST về việc tranh chấp hợp đồng thi công giữa đơn vị và Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam, quyết định Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam có trách nhiệm thanh toán cho đơn vị số nợ gốc 762.396.028 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 63.782.821 đồng. Ngày 06/08/2025, Thi hành án dân sự TPHCM có Quyết định thi hành án số 2905/QĐ-THADS cho thi hành án Bản án nói trên. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam chưa thanh toán.

Ghi chú (**):

- Ngày 24/11/2020, Tòa án Nhân dân Quận 7, TPHCM có Bản án sơ thẩm số 100/2020/KDTM-ST, và ngày 02/12/2021 Tòa án Nhân dân TP.HCM có Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT về việc tranh chấp hợp đồng thầu phụ giữa đơn vị và Công ty CP Xây dựng Thương Mại An Xuân Thịnh, quyết định Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh có nghĩa vụ phải trả cho đơn vị số tiền 8.988.910.834 đồng, lãi chậm trả tính từ ngày 23/10/2018 là 1.770.423.746 đồng (Tòa án cũng áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản của Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh).

- Ngày 22/02/2022, Viện Kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại TPHCM có văn bản số 12/YC-VKS-KDTM, yêu cầu hoãn thi hành Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021, để xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm theo đơn của Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh.

- Ngày 06/04/2022 Viện Kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại TP.HCM có Quyết định số 76/QĐKNGĐT-VKS-KDTM: kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TP.HCM; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM xét xử giám đốc thẩm; tạm đình chỉ thi hành đối với Bản án số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TP.HCM cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm.

- Ngày 03/04/2023, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM có Quyết định giám đốc thẩm số 07/2023/KDTM-GĐT:
  + Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 06/04/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
  + Hủy Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TPHCM;
  + Hủy Bản án sơ thẩm số 100/2020/KDTM-ST ngày 24/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM;
  + Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM xét xử sơ thẩm lại.
- Ngày 06/03/2024, Tòa án nhân dân Quận 7, TP.HCM có giấy triệu tập đơn vị đến tòa vào ngày 22/03/2024 để giải quyết vụ án; Waseco đã cung cấp hồ sơ, thực hiện theo giấy triệu tập.
- Đến ngày phát hành báo cáo này, Tòa án nhân dân Quận 7 vẫn chưa xét xử sơ thẩm lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.334.901.563	361.067.058	1.544.443.052	376.284.412
- Công cụ, dụng cụ	86.219.074		66.980.801	
- Chi phí SX KD dở dang	34.847.301.157		29.583.980.586	
- Hàng hóa	51.271.223		119.642.633	
Cộng	**36.319.693.017**	**361.067.058**	**31.315.047.072**	**376.284.412**

8. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
*** Xây dựng cơ bản dở dang**	**16.963.788.984**	**21.542.491.406**
- Dự án khu phức hợp Quận 9 - TP. HCM (*)	15.854.386.396	16.718.010.726
- Chi phí cải tạo sửa chữa Văn phòng Waseco		152.788.519
- Chi phí đầu tư, cải tạo tuyến ống Nhà máy nước DakMil	16.151.095	4.549.761
- Chi phí đầu tư mua nhà kho xã Phước Tân, Biên Hòa	950.600.000	950.600.000
- Xây dựng HTCN Nam Rạch Giá, Kiên Giang - Các hạng mục còn lại của GĐ2	14.149.493	3.588.040.400
- Sửa chữa máy bơm chìm trạm bơm cấp I của dự án " Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch giá, công suất 20.000 m3/ngày"	128.502.000	128.502.000
Cộng	**16.963.788.984**	**21.542.491.406**

Ghi chú (*): Do có một số vướng mắc liên quan khiến việc thực hiện dự án này đang bị gián đoạn, nên chi phí liên quan đến dự án này được tạm ngưng từ năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**159.990.227.585**	**46.520.024.142**	**13.719.194.636**	**34.722.805.564**	**254.952.251.927**
- Mua trong năm		166.199.454		433.340.125	599.539.579
- Cải tạo sửa chữa					
- Đầu tư XDCB hoàn thành	150.218.526	5.685.540.934		2.753.442.412	8.589.201.872
- Thanh lý, nhượng bán				692.460.655	692.460.655
- Giảm khác		242.030.000		123.308.581	365.338.581
Số dư cuối năm	**160.140.446.111**	**52.129.734.530**	**13.719.194.636**	**37.093.818.865**	**263.083.194.142**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	**56.705.566.901**	**30.416.395.699**	**13.027.964.530**	**28.079.116.017**	**128.229.043.147**
- Khấu hao trong năm	7.886.329.587	5.438.649.923	317.288.472	2.861.523.505	16.503.791.487
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán				692.460.655	692.460.655
- Giảm khác		242.030.000		123.308.581	365.338.581
Số dư cuối năm	**64.591.896.488**	**35.613.015.622**	**13.345.253.002**	**30.124.870.286**	**143.675.035.398**
Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	103.284.660.684	16.103.628.443	691.230.106	6.643.689.547	126.723.208.780
2. Tại ngày cuối năm	95.548.549.623	16.516.718.908	373.941.634	6.968.948.579	119.408.158.744

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 107.666.369.528 đồng

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 34.262.298.722 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền SD Đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Trị giá thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**20.417.332.000**		**3.150.000.000**		**23.567.332.000**
- Mua trong năm					
- Tăng trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	**20.417.332.000**		**3.150.000.000**		**23.567.332.000**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	**2.935.503.929**		**2.163.000.000**		**5.098.503.929**
- Khấu hao trong năm	421.700.484		126.000.000		547.700.484
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	**3.357.204.413**		**2.289.000.000**		**5.646.204.413**
Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	17.481.828.071		987.000.000		18.468.828.071
2. Tại ngày cuối năm	17.060.127.587		861.000.000		17.921.127.587

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.060.127.587 đồng.

* **Chi tiết về quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án NMN tại Mong Thọ B:**

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m2)		Mục đích sử dụng đất			Thời hạn sử dụng đất
		Sử dụng riêng	Sử dụng chung	Đất thương mại dịch vụ	Đất thủy lợi	Đất trồng cây lâu năm	
5	274 thành 1108	3.694,4			3.694,4		12/07/2066
5	158 thành 1109	5.895,3			5.895,3		12/07/2066
5	190	7.693,7			7.693,7		12/07/2066
5	138 thành 1110	8.879,0			8.879,0		12/07/2066
5	298	29.188,7			29.188,7		12/07/2066
5	297	26.905,8			26.905,8		12/07/2066
5	245	4.050,0			4.050,0		12/07/2066
5	275 thành 1107	1.867,0			1.867,0		12/07/2066
25	6	655,6		200,0	305,1	150,5	Đất thủy lợi 12/7/2066, đất TMDV lâu dài, đất TCLN 10/2018
TỔNG CỘNG		**88.829,5**		**200,0**	**88.479,0**	**150,5**	

Các thửa đất số: 1107,1108, 1109, 1110 được cấp mới thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273973 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 14/08/2024 thay thế cho các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 921077 thửa đất số 275, CE 921073 thửa đất số 138, CE 921071 thửa đất số 158, CE 921070 thửa đất số 274. Các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 921078 thửa đất số 6, CE 921076 thửa đất số 245, CE 921075 thửa đất số 297, CE 921074 thửa đất số 298, CE 921072 thửa đất số 190 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16/01/2017, giữ nguyên.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Kiên Giang (Chi tiết tại TM VIII-3.b.4.3)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
*** Bất động sản đầu tư cho thuê**				
Nguyên giá	**206.497.093.439**		**760.206.934**	**205.736.886.505**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	93.871.049.719			93.871.049.719
- Nhà (Khu A+B)	112.626.043.720		760.206.934	111.865.836.786
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	**91.639.794.531**	**6.671.965.956**	**407.555.385**	**97.904.205.102**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	18.201.739.654	3.129.034.992		21.330.774.646
- Nhà (Khu A+B)	73.438.054.877	3.542.930.964	407.555.385	76.573.430.456
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	**114.857.298.908**		**352.651.549**	**107.832.681.403**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	75.669.310.065			72.540.275.073
- Nhà (Khu A+B)	39.187.988.843		352.651.549	35.292.406.330
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 107.832.681.403 đồng.
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 9.103.462.759 đồng.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**9.910.078.207**	**13.001.783.220**
Chi phí chờ phân bổ	9.910.078.207	13.001.783.220
b. Chi phí trả trước dài hạn	**525.257.364**	**710.310.703**
Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, CCDC, thiết bị	525.257.364	710.310.703
c. Lợi thế thương mại	**97.601.850**	**488.009.850**
Cộng	**10.532.937.421**	**14.200.103.773**

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**10.752.805.548**	**10.752.805.548**	**69.953.233.164**	**69.729.851.486**	**10.529.423.870**	**10.529.423.870**
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi Nhánh 1 Tp.HCM (*)	10.752.805.548	10.752.805.548	69.953.233.164	69.729.851.486	10.529.423.870	10.529.423.870
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi Nhánh SGD 2 (**)	4.308.672.937	4.308.672.937	28.281.084.835	23.972.411.898		
b. Vay dài hạn	**76.151.077.434**	**76.151.077.434**		**17.020.000.000**	**93.171.077.434**	**93.171.077.434**
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang (***)	75.151.077.434	75.151.077.434		16.000.000.000	91.151.077.434	91.151.077.434
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang (****)	1.000.000.000	1.000.000.000		1.020.000.000	2.020.000.000	2.020.000.000
Cộng	**86.903.882.982**	**86.903.882.982**	**69.953.233.164**	**86.749.851.486**	**103.700.501.304**	**103.700.501.304**

Ghi chú:

(*) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 1 TP. HCM theo hợp đồng cho vay hạn mức số 249/2025-HĐCVHM/NHCT902-WASECO ngày 26 tháng 09 năm 2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Hạn mức cho vay 40.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay tối đa không quá 06 tháng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp công trình nhà văn phòng, nhà điều hành sản xuất thuộc hạng mục công trình văn phòng (Khu A) tại địa chỉ số 10, Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa trừ phần diện tích bàn giao cho Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (trước đây là Xí nghiệp khoan và xây lắp cấp thoát nước) và Công ty CP Tư Vấn Cấp Thoát Nước và Môi trường (trước đây là Công ty tư vấn cấp thoát nước số 2 - Wase) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 026/2022/HĐBĐ/NHCT902-WASECO ngày 22/04/2022 (xem thuyết minh số VIII.3.b.4.2), thế chấp các khoản phải thu của các công trình do Vietinbank tài trợ.

(**) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/62599/HĐTD ngày 03 tháng 12 năm 2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp; Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 94.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này hoặc 30/11/2026 tuỳ vào thời điểm nào đến trước; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản và các tài sản khác theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 211/2021/62599/HĐBĐ ngày 14/05/2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/2016/62599/HĐBĐ ngày 22/07/2016 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo (nếu có) được ký giữa bên vay và ngân hàng (xem thuyết minh số VIII.3.b.4.1)

(***) Vay dài hạn Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang theo hợp đồng số 01/2017-HĐCVDADT/NHCT840 - CTCP TƯ VẤN VÀ CẤP NƯỚC ĐÔNG NAM Á - MÊKÔNG RẠCH GIÁ ngày 10/5/2017 có tổng giá trị là 180 tỷ đồng, chi tiết:
- Mục đích vay: Để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp thuộc dự án Xây Dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá có công suất 20.000 m3/ngày;
- Thời hạn cho vay: 144 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: là lãi suất điều chỉnh;
- Khoản vay được bảo đảm bởi các tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất, cụ thể:
+ Hợp đồng số 17670014A/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 231.037.000.000 đồng);
+ Hợp đồng số 17670014B/HĐTC ngày 23/5/2017(tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 20.960.000.000 đồng);
+ Hợp đồng số 17670014C/HĐTC ngày 23/5/2017(tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai);

(****) Vay dài hạn Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 20280012/2020-HĐCVDADT/NHCT840 - CT CP TƯ VẤN VÀ CẤP NƯỚC ĐÔNG NAM Á - MÊKÔNG RẠCH GIÁ ngày 20/10/2020 số tiền cam kết cho vay là 6.549.810.239 đồng, chi tiết:
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý để đầu tư xây dựng Dự án điện mặt trời áp mái nhà máy cấp nước Nam Rạch Giá tại 243 đường Quốc lộ 80, ấp Phước Ninh, xã Mong Thọ B, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;
- Thời hạn cho vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: là lãi suất điều chỉnh;
- Khoản vay được bảo đảm bởi tài sản, cụ thể:
+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 21280011/2021/HĐBĐ/NHCT840 ngày 19/01/2022 (tài sản thế chấp gồm: (a) Hệ thống điện mặt trời áp mái Nhà máy cấp nước Nam Rạch Giá công suất 717,7 kWp với thống nhất định giá là 9.067.241.054 đồng. (b) Các quyền, lợi ích phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với một hoặc tất cả các tài sản từ Hệ thống điện mặt trời áp mái, bao gồm cả quyền nhận tiền bảo hiểm, bồi thường. (c)Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Công ty có thể nhận được sau thời điểm hợp đồng số 21280011/2021/HĐBĐ/NHCT840 ngày 19/01/2022 có hiệu lực để trao đổi, thay đổi, thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến bất kỳ tài sản nào được đề cập tại điểm (a) và (b)).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**82.645.304.928**	**82.645.304.928**	**50.486.109.264**	**50.486.109.264**
*** Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng phải trả người bán ngắn hạn**	**11.013.556.012**	**11.013.556.012**		
- Công ty CP Xây dựng Số 1	11.013.556.012	11.013.556.012		
*** Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn khác**	**71.597.031.916**	**71.597.031.916**	**50.255.886.335**	**50.255.886.335**
- Công ty CP Thương mại Hoa Lư	5.664.606.047	5.664.606.047	2.781.461.063	2.781.461.063
- Công ty CP Nhựa Đồng Nai	4.839.858.392	4.839.858.392		
- Công ty TNHH Hoá nhựa Đệ Nhất	4.600.091.339	4.600.091.339	9.259.892.521	9.259.892.521
- Công ty CP HPT STAR	3.186.388.015	3.186.388.015		
- Công ty CP Công trình Giao thông Công chánh	2.064.060.805	2.064.060.805	1.965.429.661	1.965.429.661
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đạt Thành	1.878.163.307	1.878.163.307	1.570.377.285	1.570.377.285
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Tươi Sáng	1.647.690.608	1.647.690.608	4.356.142.304	4.356.142.304
- Công ty TNHH TV Đầu tư Phát triển Xây dựng Hùng Anh 18	1.255.540.503	1.255.540.503	1.853.148.824	1.853.148.824
- Công ty CP DNP HOLDING	995.208.619	995.208.619	994.031.660	994.031.660
- Công ty TNHH XD-TM-DV Giang Bình	923.430.154	923.430.154	1.051.058.954	1.051.058.954
- Công ty CP Van Shin Yi	662.483.007	662.483.007	879.054.522	879.054.522
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kỹ thuật Phan Lê Gia	447.709.044	447.709.044	5.168.822.925	5.168.822.925
- Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Minh Nghi	450.340.007	450.340.007	446.849.447	446.849.447
- Công ty CP Đầu tư Thương mại Thép Mới			555.888.530	555.888.530
- Các khách hàng khác	42.981.462.069	42.981.462.069	19.373.728.639	19.373.728.639
*** Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan**	**34.717.000**	**34.717.000**	**230.222.929**	**230.222.929**
- Công ty CP Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước (thuê văn phòng khu C)	34.717.000	34.717.000		
- Tổng Công ty Viwaseen - Ct: HTCN phường Tam Phước, Tp.Biên Hòa			230.222.929	230.222.929
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	**501.682.573**	**501.682.573**	**501.682.573**	**501.682.573**
Cộng	**82.645.304.928**	**82.645.304.928**	**50.486.109.264**	**50.486.109.264**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN	Số cuối năm	Số đầu năm
*** Người mua trả tiền trước ngắn hạn**	**80.116.232.816**	**69.661.132.252**
- BQLDA ĐTXD các Công trình Nông nghiệp và PTNT tỉnh An Giang	50.793.255.465	
- BQL các DA ĐTXD khu vực phía Đông tỉnh ĐakLak (gói 01XL Tuyến ống thu gom nước thải trên địa bàn TP Tuy Hòa)	9.652.131.000	12.129.392.000
- Công ty CP Cấp thoát nước Lâm Đồng (Trạm bơm tăng áp Măng Lin Đà Lạt)	9.596.724.179	
- Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang (Công trình Bể lắng NMN Dương Đông Phú Quốc)	3.453.161.262	
- TT Nước sạch và VSMT Nông thôn Tỉnh Cà Mau (Gói 10 Bạc Liêu)	3.069.983.281	558.908.614
- Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang (Công trình D560 Hà Tiên GĐ2)	2.254.899.687	
- Công ty TNHH Nước sạch Hòa Bình – Xuân Mai (Công trình Thu và Hạ tầng kỹ thuật thuộc DA HTCN Xuân Mai)		32.020.894.755
- Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội (Gói thầu 16: Thi công XD và LĐ mạng lưới cấp nước các xã Hạ Bằng, Tân Xã và Đồng Trúc)		7.272.796.115
- TT Nước sạch và VSMT Nông thôn (Công trình Cấp nước ven biển huyện Phù Mỹ, Bình Định)		7.088.513.000
- TT Dịch vụ nông nghiệp, Quản lý khai thác công trình thủy lợi và NSNT tỉnh Đồng Tháp (Gói thầu 06: XL thi công XD tuyến ống)		3.342.194.102
- TT NS và VSMT nông thôn tỉnh Sóc Trăng (Gói 06: Thi công XD và LĐ thiết bị thuộc Dự án thành phần số 02)		2.850.567.451
- TT Nước sạch và VSMT Nông thôn - Đường ống phân phối Cờ Đỏ, Thốt Nốt, Cần Thơ		1.109.871.000
- TT Nước sạch và VSMT Nông thôn - Cải tạo đường ống Thới Lai, Vĩnh Thạnh, Phong Điền, Cần Thơ		1.108.423.000
- TT Nước sạch và VSMT Tỉnh Bình Thuận	140.000.000	140.000.000
- Các khách hàng khác	1.156.077.942	2.039.572.215
*** Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan**	**400.902.104**	**232.836.421**
- Công ty CP Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước	54.618.932	52.912.685
- Tổng Công ty Viwaseen	346.283.172	179.923.736
Cộng	**80.517.134.920**	**69.893.968.673**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Phải thu	Phải nộp
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra		3.319.103.633	7.960.174.460	9.045.011.656		2.234.266.437
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		4.423.933.728	8.746.530.392	9.139.060.881		4.031.403.239
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất			7.993.983.085	7.993.983.085		
- Thuế tài nguyên		5.901.824	405.732.316	381.539.773		30.094.367
- Thuế TNCN		751.658.275	1.164.892.901	1.145.780.838		770.770.338
- Thuế môn bài			3.000.000	3.000.000		
- Phí bảo vệ môi trường		30.017.884	428.239.017	426.946.623		31.310.278
- Các khoản phải nộp khác	65524	5.275.660	220.164.404	219.635.248		5.739.292
Cộng	**65.524**	**8.535.891.004**	**26.922.716.575**	**28.354.958.104**		**7.103.583.951**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Lương phải trả người lao động	3.229.854.640	2.242.575.316
Cộng	**3.229.854.640**	**2.242.575.316**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
*** Chi phí phải trả ngắn hạn**	**10.679.040.726**	**20.041.835.826**
- Trích trước chi phí phải trả các công trình	10.167.253.288	19.121.019.412
- Trích trước chi phí phải trả kinh doanh vật tư	76.560.000	404.734.000
- Trích trước chi phí điện phải trả	312.060.229	347.879.727
- Trích trước chi phí lãi vay phải trả	123.167.209	147.697.925
- Trích trước chi phí khác		20.504.762
Cộng	**10.679.040.726**	**20.041.835.826**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải trả ngắn hạn khác	**12.104.229.780**	**18.289.952.464**
- Kinh phí Công đoàn	96.640.806	69.701.494
- Các khoản phải trả khác	12.007.588.974	18.220.250.970
Cộng	**12.104.229.780**	**18.289.952.464**
b. Phải trả dài hạn khác	**27.274.566.978**	**27.847.474.962**
- Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị - dự án quận 9	5.837.572.099	5.837.572.099
- Phải trả khách hàng tiền đặt cọc thuê văn phòng	21.436.994.879	22.009.902.863
Cộng	**27.274.566.978**	**27.847.474.962**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Năng Lượng và Môi Trường Tam Nông	4.227.271.536	4.345.526.080
- Tổng Công ty Sawaco - L/đặt đồng hồ Tổng đường CMT8	563.269.045	563.269.045
Cộng	**4.790.540.581**	**4.908.795.125**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trích bảo hành Công trình HTCN Sông Đà - gói TOC2.EPC	8.711.087.992	8.715.644.474
- Trích bảo hành Công trình Cấp nước ven biển huyện Phù Mỹ	1.800.503.519	
- Trích bảo hành Công trình T/ống cấp nước sạch KV Bắc Thạnh Phú, Bến Tre	1.607.558.148	1.696.221.218
- Trích bảo hành Gói 11 Bạc Liêu	1.360.102.678	
- Trích bảo hành Công trình Hệ thống thu gom nước thải Bến Cầu Gói CW-12	1.034.482.510	1.034.482.510
- Trích bảo hành Công trình Cải tạo đường ống Thới Lai, Cần Thơ	471.192.291	
- Trích bảo hành Công trình Đường ống phân phối Cờ Đỏ, Cần Thơ	464.403.860	
- Trích bảo hành Công trình Đồng Tháp - Thủy lợi và nước sạch nông thôn	365.749.439	
- Trích bảo hành Công trình Tuyến ống Tân Phong Đồng Nai	348.045.127	
- Trích bảo hành Công trình Các CT cấp nước tập trung nông thôn Bến Tre	288.282.514	
- Trích bảo hành Công trình Tuyến ống cấp nước HDPE D400, D225 Long An	185.096.923	185.096.923
- Trích bảo hành Công trình Hạ tầng kỹ thuật KDC số 6 - Hiệp Bình Phước	114.903.865	114.903.865
- Trích bảo hành Công trình ĐTXD-HTCN Nam Rạch Giá công suất: 20.000m3/ngày	100.789.909	
- Trích bảo hành Gói 2 T/ống CN NMN Hữu Định, KCN Giao Long, Bến Tre		1.539.043.402
- Trích bảo hành Công trình Cấp nước Ba Bầu, Phan Thiết, Bình Thuận		284.924.837
- Trích bảo hành Gói 02XL-T/ống truyền tải KV Bắc Tp.Tuy Hòa, Phú Yên		695.062.446
- Trích bảo hành Gói 03XL-T/ống cấp nước TP Tuy Hòa, Phú Yên		405.663.646
- Trích bảo hành Công trình Tuyến ống D1500 Phạm Văn Đồng		215.874.595
- Trích lập dự phòng 17% tiền lương trên quỹ lương thực chi	2.664.047.900	2.091.362.950
- Trích dự phòng chi phí sửa chữa tòa nhà Waseco khu A, B, C		5.024.934.112
Cộng	**19.516.246.675**	**22.003.214.978**

22. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	668.629.996	672.910.996
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4.194.614.343	4.315.743.871

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI, BAN ĐIỀU HÀNH

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.741.366.273	1.987.781.926
Cộng	**1.741.366.273**	**1.987.781.926**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng cân đối biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8
Số dư đầu năm trước	**132.000.000.000**	**9.639.328.147**	**34.419.917.589**	**(30.000)**		**13.719.520.861**	**4.533.586.007**	**194.312.322.604**
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước						26.144.953.982	433.216.453	26.578.170.435
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm trước								
- Lỗ trong năm trước								
- Giảm khác						26.383.000.000		26.383.000.000
Số dư đầu năm nay	**132.000.000.000**	**9.639.328.147**	**34.419.917.589**	**(30.000)**		**13.481.474.842**	**4.966.802.460**	**194.507.493.038**
- Tăng vốn trong năm nay								
- Lãi trong năm nay						36.618.635.169	69.168.673	36.687.803.842
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm nay								
- Lỗ trong năm nay								
- Giảm khác (*)						25.370.834.160		25.370.834.160
Số dư cuối năm nay	**132.000.000.000**	**9.639.328.147**	**34.419.917.589**	**(30.000)**		**24.729.275.851**	**5.035.971.133**	**205.824.462.720**

Ghi chú:

(*) Chi tiết các khoản giảm khác của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm bao gồm:

- Căn cứ theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/06/2025:

+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.673.837.160
+ Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	257.000.000
+ Chi cổ tức năm 2024 đợt 2 cho các cổ đông (bao gồm Tổng Công ty VIWASEEN)	9.240.000.000
- Căn cứ theo Nghị quyết số 182/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 21/11/2025:	
+ Chi tạm ứng cổ tức năm 2025 đợt 1 cho các cổ đông (bao gồm Tổng Công ty VIWASEEN)	13.199.997.000
Cộng	**25.370.834.160**

b. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu	**Tỷ lệ**	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
- Vốn góp của công ty mẹ	60%	79.200.000.000	79.200.000.000
- Vốn góp của đối tượng khác	40%	52.800.000.000	52.800.000.000
Cộng	**100%**	**132.000.000.000**	**132.000.000.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức,	**Năm nay**	**Năm trước**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	132.000.000.000	132.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	**22.439.997.000**	**23.100.000.000**

d. Cổ phiếu	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**13.200.000**	**13.200.000**
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	**13.200.000**	**13.200.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	13.200.000	13.200.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	**3**	**3**
+ Cổ phiếu phổ thông	3	3
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**13.199.997**	**13.199.997**
+ Cổ phiếu phổ thông	13.199.997	13.199.997
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/CP

đ. Cổ tức		
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		22.439.997.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

e. Các quỹ của doanh nghiệp	**34.419.917.589**	**34.419.917.589**
- Quỹ đầu tư phát triển	34.419.917.589	34.419.917.589

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

***Ngoại tệ các loại**	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
- USD	422,19	22.031,79
- EUR	46,63	67,58

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

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	**Năm nay**	**Năm trước**
- Doanh thu bán hàng	42.194.355.846	29.248.289.609
- Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	94.234.098.998	95.684.156.002
- Doanh thu SX công nghiệp (SX nước sạch)	34.498.987.656	41.083.145.916
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	400.555.922.262	84.595.270.874
- Doanh thu hoạt động khác	1.280.587.833	1.097.837.585
Cộng	**572.763.952.595**	**251.708.699.986**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	40.686.185.720	28.135.417.089
- Giá vốn của hoạt động cho thuê VP, cung cấp dịch vụ khác	41.235.180.074	54.896.858.075
- Giá vốn SX công nghiệp (SX nước sạch)	20.306.665.377	20.938.463.394
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	386.704.980.115	74.184.379.453
- Giá vốn của hoạt động khác	842.297.690	777.506.167
Cộng	**489.775.308.976**	**178.932.624.178**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.762.158.039	2.068.404.586
- Cổ tức được chia	297.454.720	280.037.100
- Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	19.682.501	27.836.666
Cộng	**3.079.295.260**	**2.376.278.352**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	8.661.596.961	10.018.537.735
- Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.543.902	
Cộng	**8.664.140.863**	**10.018.537.735**

5. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập từ thanh lý vật tư, CCDC	48.036.364	276.299.460
- Thu nhập khác	28.505.507	134.573.273
Cộng	**76.541.871**	**410.872.733**

6. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Phạt vi phạm hành chính về thuế, truy thu thuế	329.584.935	97.223.682
- Giá trị còn lại của TSCĐ (Trạm biến áp) bàn giao cho Công ty Điện lực Tân Bình - TCT Điện lực TPHCM quản lý	352.651.549	
- Chi phí thanh lý CCDC, TSCĐ	5.998.691	
- Chi phí khác	2.749.090	199.519.730
Cộng	**690.984.265**	**296.743.412**

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

a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên bán hàng	83.000.000	93.638.870
- Các khoản chi phí bán hàng khác	617.199.106	288.719.187
Cộng	**700.199.106**	**382.358.057**

b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	13.504.152.710	12.422.208.597
- Chi phí khấu hao TSCĐ quản lý	328.381.610	297.784.007
- Thuế và lệ phí	140.506.060	142.503.743
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.178.709.587	6.348.639.049
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.402.528.511)	
- Chi phí tham quan nghỉ mát	805.490.439	938.716.000
- Dự phòng 17% tiền lương trên quỹ tiền lương thực chi	2.664.047.900	2.091.362.950
- Hoàn nhập dự phòng 17% tiền lương trên quỹ tiền lương thực chi	(2.091.362.950)	(710.000.000)
- Chi phí trích trước lương kết dư năm	2.032.722.544	1.130.676.451
- Chi phí và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	1.501.057.031	1.403.401.214
- Tiền thuê đất, thuế đất tại Dự án Khu phức hợp Quận 9 (cũ)	5.597.306.022	
- Các khoản chi phí QLDN khác	6.513.188.368	7.505.248.666
Cộng	**30.771.670.810**	**31.570.540.677**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	196.876.966.538	23.636.947.972
- Chi phí nhân công	24.918.332.619	15.723.666.363
- Chi phí khấu hao TSCĐ	23.723.457.927	23.372.813.018
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.780.446.135	41.976.584.584
- Chi phí trích lập dự phòng	8.581.290.143	4.111.122.437
- Chi phí bằng tiền khác	257.895.898.162	19.263.629.452
Cộng	**522.776.391.524**	**128.084.763.826**

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	8.640.722.018	7.457.885.347
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay	105.808.374	
Cộng	**8.746.530.392**	**7.457.885.347**

10. CHI PHÍ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

	Năm nay	Năm trước
- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	1.380.000.000	1.280.000.000
Cộng	**1.380.000.000**	**1.280.000.000**

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.618.635.169	26.144.953.982
Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.104.931.941	2.930.837.160
Lợi nhuận/(Lỗ) phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	32.513.703.228	23.214.116.822
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.199.997	13.199.997
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	2.463	1.759

Ghi chú: *Việc trích số Quỹ khen thưởng phúc lợi năm nay được tạm tính bằng tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước của Công ty căn cứ vào kết quả phân chia lợi nhuận năm 2024 của Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/06/2025.*

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

1- Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường: 69.953.233.164 đồng.

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường: 86.749.851.486 đồng.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG

1- Giao dịch giữa các bên liên quan:

a. Các bên liên quan:

Tên đơn vị	Mối quan hệ
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ
- Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mêkông Rạch Giá	Công ty con
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 15	Cùng công ty mẹ
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 12	Cùng công ty mẹ
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Thiết bị Ngành nước (Viwaseen 14)	Cùng công ty mẹ
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước	Cùng công ty mẹ
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Bộ phận Kiểm toán nội bộ, Ban kiểm soát, Người được ủy quyền công bố thông tin	Ban điều hành và các nhân sự chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

b. Một số nghiệp vụ với các bên liên quan trong năm 2025, các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	- Waseco cho Chi nhánh Viwaseen thuê VP	40.071.516
		- Waseco cung cấp điện cho Chi nhánh Viwaseen	5.316.709
		- Cấn trừ công nợ tiền thuê VP với tiền thi công Ct: HTCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai của Chi nhánh Viwaseen tại TP.HCM	120.384.350
		- Viwaseen thanh toán công nợ cho Waseco Ctr Gò Công - Tuyến ống cấp nước số 5 (Hợp đồng xây dựng số 52/HĐ/2022 ngày 17/06/2022) theo Hợp đồng Liên danh số 02/2022/HĐLD ngày 14/06/2022.	500.000.000
		- Viwaseen thanh toán công nợ cho Waseco Gói thầu BT-CW-05 Bắc Thạnh Phú, Bến Tre (Hợp đồng xây dựng số 1354/HĐXD-2022 ngày 19/08/2022), Thỏa thuận Liên danh số 01/2022/TTLD/VIWASEEN -WASECO ngày 08/06/2022	1.000.000.000
		- Waseco thanh toán công nợ Ct:HTCN phường Tam Phước, Biên Hòa cho Viwaseen	109.838.579
		- Waseco (TTKD) bán vật tư cho Viwaseen	1.946.704.483
		- Viwaseen trả tiền mua vật tư cho Waseco (TTKD)	1.251.528.417
Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (Viwaseen 11)	Cùng Công ty mẹ	- Waseco cung cấp điện, nước, phí bảo vệ văn phòng cho Viwaseen 11	165.963.706
		- Viwaseen 11 trả tiền điện, nước, phí bảo vệ văn phòng cho Waseco	165.963.706
		- Viwaseen 11 cho Waseco thuê VP	416.604.000
		- Waseco trả tiền thuê VP cho Viwasen 11	416.604.000
		- Waseco trả hộ tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và ghi nợ Viwasen 11	73.573.254
		- Viwaseen 11 trả tiền thuê đất, thuế đất cho Waseco	109.996.501

Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Thiết bị Ngành nước (Viwaseen 14)	Cùng Công ty mẹ	Viwaseen 14 thanh toán tiền thi công Ctr Di dời, lắp đặt các thiết bị cấp nước thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Ctr đường ra cửa khẩu Hà Tiên cho Waseco.	6.055.687.174
		Waseco xuất hóa đơn cho Viwaseen 14 Giá trị khối lượng hoàn thành đợt 3 Ctr Di dời, lắp đặt các thiết bị cấp nước thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình đường ra cửa khẩu Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang.	1.339.152.927

c. Số dư công nợ phải thu, phải trả với bên liên quan tại ngày 31/12/2025 như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		**6.663.643.394**	**12.093.638.264**
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	6.246.410.861	6.959.871.484
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Thiết bị Ngành nước (Viwaseen 14)	Cùng Công ty mẹ	417.232.533	5.133.766.780
Cộng		**6.663.643.394**	**12.093.638.264**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		**34.717.000**	**230.222.929**
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ		230.222.929
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (Viwaseen 11)	Cùng công ty mẹ	34.717.000	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**400.902.104**	**232.836.421**
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	346.283.172	179.923.736
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (Viwaseen 11)	Cùng công ty mẹ	54.618.932	52.912.685
Phải trả khác		**767.557.775**	**767.557.775**
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (Viwaseen 11)	Cùng công ty mẹ	767.557.775	767.557.775
Cộng		**1.203.176.879**	**1.230.617.125**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

d. Ngoài các giao dịch giữa các bên liên quan được trình bày ở mục VIII-1.b ở trên, trong năm Công ty phát sinh thêm các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Nội dung	Chức danh	Giá trị giao dịch	
		Năm nay	Năm trước
Thù lao của Hội đồng quản trị		***1.244.834.000***	***1.356.518.000***
Nguyễn Duy Hùng (Thù lao, lương)	Chủ tịch HĐQT	836.834.000	791.652.000
Vũ Đoàn Chung	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 06/06/2025)	50.000.000	120.000.000
Lê Minh Đức	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 06/06/2025)	70.000.000	252.866.000
Nguyễn Đức Bôn (Thù lao, lương)	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Chu Xuân Lăng	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Nguyễn Thị Bảo Quỳnh	Thành viên HĐQT	96.000.000	
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc		**2.490.249.000**	**2.524.247.000**
Chu Xuân Lăng	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/12/2025)	642.900.000	627.232.000
Nguyễn Duy Dương	Phó Tổng Giám đốc	487.223.000	478.335.000
Nguyễn Văn Tứ	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ 01/12/2025)	414.140.000	476.130.000
Phạm Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	484.386.000	481.374.000
Nguyễn Quốc Tuấn	Kế toán trưởng	461.600.000	461.176.000
Thù lao của Ban Kiểm soát		**540.652.000**	**529.468.000**
Bùi Khánh Linh	Trưởng ban	72.000.000	72.000.000
Phạm Phước Thịnh (Thù lao, lương, thưởng)	Thành viên	420.652.000	409.468.000
Nguyễn Văn Dân	Thành viên (từ tháng 6/2023)	48.000.000	48.000.000
Thù lao người được ủy quyền công bố thông tin		**60.000.000**	**60.000.000**
Nguyễn Quốc Tuấn	Kế toán trưởng	60.000.000	60.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

2. Báo cáo bộ phận

2.1- Báo cáo bộ phận: Bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

a- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Lĩnh vực kinh doanh gồm đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình (cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình dân dụng - công nghiệp…), lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, kinh doanh vật tư hàng hóa, sản xuất nước sạch và lĩnh vực dịch vụ (tư vấn thiết kế).

b- Bộ phận theo khu vực địa lý: Toàn lãnh thổ Việt Nam.

2.2- Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Tư vấn thiết kế, sản xuất công nghiệp, kinh doanh khác	Cho thuê văn phòng, thuê khác	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Tổng
A- Kết quả						
1- Doanh thu thuần	**400.555.922.262**		**35.779.575.489**	**94.234.098.998**	**42.194.355.846**	**572.763.952.595**
2- Chi phí	**386.704.980.115**		**21.148.963.067**	**41.235.180.074**	**40.686.185.720**	**489.775.308.976**
- Chi phí phân bổ trực tiếp (gồm cả giá vốn)	386.704.980.115		21.148.963.067	41.235.180.074	40.686.185.720	489.775.308.976
3- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**13.850.942.147**		**14.630.612.422**	**52.998.918.924**	**1.508.170.126**	**82.988.643.619**
B- Tổng giá trị của tài sản bộ phận	**203.955.694.602**	**16.804.986.396**	**207.808.528.213**	**107.832.681.403**	**10.638.529.704**	**547.040.420.318**
C- Nợ phải trả của bộ phận	**225.151.356.263**	**5.837.572.099**	**77.537.273.143**	**22.859.344.247**	**9.816.503.598**	**341.202.049.350**
D- Tổng chi phí phát sinh trong niên độ để mua TSCĐ						
E- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước	**3.276.726.158**		**13.974.129.510**	**12.562.977.297**		**29.813.832.965**
- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ	3.257.678.516		13.793.813.455	6.671.965.956		23.723.457.927
- Tổng chi phí phân bổ chi phí trả trước	19.047.642		180.316.055	5.891.011.341		6.090.375.038

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

3- Công cụ tài chính

a) Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị dự phòng		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31/12/2025	*Ngày 31/12/2024*	*Ngày 31/12/2025*	*Ngày 31/12/2024*	*Ngày 31/12/2025*	*Ngày 31/12/2024*
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	131.036.499.434	102.820.256.263			131.036.499.434	102.820.256.263
- Phải thu của khách hàng	96.239.949.138	71.343.015.091	(15.689.505.574)	(15.913.324.498)	80.550.443.564	55.429.690.593
- Phải thu ngắn hạn khác	2.918.980.586	3.945.775.329	(1.291.645.456)	(1.291.645.456)	1.627.335.130	2.654.129.873
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Cộng	**230.195.429.158**	**178.109.046.683**	**(16.981.151.030)**	**(17.204.969.954)**	**213.214.278.128**	**160.904.076.729**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ thuê tài chính	86.903.882.982	103.700.501.304			86.903.882.982	103.700.501.304
- Phải trả người bán	83.146.987.501	50.486.109.264			83.146.987.501	50.486.109.264
- Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	12.104.229.780	18.289.952.464			12.104.229.780	18.289.952.464
- Chi phí phải trả	10.679.040.726	20.041.835.826			10.679.040.726	20.041.835.826
- Phải trả dài hạn khác	27.274.566.978	27.847.474.962			27.274.566.978	27.847.474.962
Cộng	**220.108.707.967**	**220.365.873.820**			**220.108.707.967**	**220.365.873.820**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính là giá trị mà một tài sản có thể được trao đổi, hoặc một khoản nợ phải trả có thể được thanh toán giữa các bên có đầy đủ hiểu biết, mong muốn giao dịch, trong một giao dịch trao đổi ngang giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

b) Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các nhân tố rủi ro tài chính:

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

b.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hoá, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán chủ yếu là đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Công ty không có rủi ro lãi suất do các khoản vay theo lãi suất cố định và công ty luôn được các ngân hàng xếp hạng tín dụng tốt nên lãi suất các tổ chức thường áp dụng ở mức lãi suất phù hợp nhất so với thị trường.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

b.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Các khách hàng của công ty chủ yếu là các Công ty cấp nước lớn của các tỉnh thành trong khu vực phía Nam, có mối quan hệ truyền thống lâu năm trong lĩnh vực cấp thoát nước, ngoài ra các công trình công ty đang thi công có nguồn vốn thanh toán chắc chắn nên những rủi ro về phải thu khó đòi từ khách hàng rất ít. Tuy nhiên cũng có một số công trình vướng về mặt bằng thi công dẫn đến thời gian thi công kéo dài, chi phí đầu vào biến động, lãi vay tăng cao.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách đưa ra chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình công nợ để đôn đốc thu hồi. Công ty chỉ tham gia đấu thầu các công trình có nguồn vốn thanh toán đảm bảo để tránh trường hợp thi công xong công trình nhưng chủ đầu tư không có nguồn vốn để thanh toán.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

b.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản tài chính	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tại 31/12/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	131.036.499.434		131.036.499.434
Phải thu khách hàng và phải thu khác	99.158.929.724		99.158.929.724
Đầu tư ngắn hạn			
Đầu tư dài hạn		2.855.616.559	2.855.616.559
Tổng cộng	**230.195.429.158**	**2.855.616.559**	**233.051.045.717**
Tại 01/01/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	102.820.256.263		102.820.256.263
Phải thu khách hàng và phải thu khác	75.288.790.420		75.288.790.420
Đầu tư ngắn hạn			
Đầu tư dài hạn		2.855.616.559	2.855.616.559
Tổng cộng	**178.109.046.683**	**2.855.616.559**	**180.964.663.242**

Nợ phải trả tài chính	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tại 31/12/2025			
Vay và nợ thuê tài chính	10.752.805.548	76.151.077.434	86.903.882.982
Phải trả người bán	82.645.304.928		82.645.304.928
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.104.229.780	27.274.566.978	39.378.796.758
Chi phí phải trả	10.679.040.726		10.679.040.726
Tổng Cộng	**116.181.380.982**	**103.425.644.412**	**219.607.025.394**
Tại 01/01/2025			
Vay và nợ thuê tài chính	10.529.423.870	93.171.077.434	103.700.501.304
Phải trả người bán	50.486.109.264		50.486.109.264
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.289.952.464	27.847.474.962	46.137.427.426
Chi phí phải trả	20.041.835.826		20.041.835.826
Tổng Cộng	**99.347.321.424**	**121.018.552.396**	**220.365.873.820**

b.4 Tài sản đảm bảo

b.4.1. Tài sản thế chấp cho đơn vị khác:

Đến ngày 31/12/2025, Công ty có các tài sản thế chấp sau:

*** Tại BIDV - CN SGD2:**

Hợp đồng thế chấp :

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 211/2021/62599/HĐBĐ ngày 14/05/2021.
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/2016/62599/HĐBĐ ngày 22/07/2016.
- VB sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 04/416/2016/62599/HĐBĐ ngày 04/03/2020.

Tài sản thế chấp:

- Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền trên đất "Nhà điều hành sản xuất và cho thuê văn phòng 13 tầng"
- Xe cẩu tự hành bánh lốp 40 tấn.
- Cẩu tháp cố định có trọng tải lớn nhất 10 tấn.

Giá trị ghi sổ của tài sản thế chấp:

- Tài sản gắn liền trên đất "Nhà điều hành sản xuất và cho thuê văn phòng 13 tầng": 34.030.611.747 đồng.
- Xe cẩu tự hành bánh lốp 40 tấn: đã khấu hao hết.
- Cẩu tháp cố định có trọng tải lớn nhất 10 tấn: đã khấu hao hết.

Giá trị thế chấp của tài sản:

- Tài sản gắn liền trên đất "Nhà điều hành sản xuất và cho thuê văn phòng 13 tầng": 46.526.000.000 đồng.
- Xe cẩu tự hành bánh lốp 40 tấn: 0 đồng.
- Cẩu tháp cố định có trọng tải lớn nhất 10 tấn: 0 đồng.

Mục đích thế chấp: Vay vốn ngắn hạn + bảo lãnh

*** Tại Vietinbank - CN1:**

+ Hợp đồng thế chấp:

- HĐ thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 041/2017/HDTC/NHCT902-WASECO ngày 28/06/2017 để vay vốn trung hạn thực hiện dự án đầu tư trung tâm trưng bày vật tư, văn phòng làm việc và cho thuê WASECO.
- HĐ thế chấp bất động sản số 042/2017/HDTC/NHCT902-WASECO ngày 28/06/2017 để vay vốn trung hạn thực hiện dự án đầu tư trung tâm trưng bày vật tư, văn phòng làm việc và cho thuê WASECO.
- HĐ thế chấp quyền tài sản số 043/2017/HDTC/NHCT902-WASECO ngày 28/06/2017 để vay vốn trung hạn thực hiện dự án đầu tư trung tâm trưng bày vật tư, văn phòng làm việc và cho thuê WASECO.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất; Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp nêu trên. Giá trị tài sản thế chấp được hai bên định giá là 134.596.000.000 đồng.

Mục đích thế chấp: Vay vốn trung hạn thực hiện dự án đầu tư trung tâm trưng bày vật tư, văn phòng làm việc và cho thuê WASECO.

+ Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 026/2022/HĐBĐ/NHCT902-WASECO ngày 22/04/2022 để vay vốn ngắn hạn; Tài sản thế chấp: Công trình nhà văn phòng khu A; Giá trị tài sản thế chấp 4.100.000.000 đồng.

*** Tại Vietinbank - CN Kiên Giang:**

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất

+ Hợp đồng số 17670014A/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 231.037.000.000 đồng);

+ Hợp đồng số 17670014B/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 20.960.000 đồng);

+ Hợp đồng số 17670014C/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai).

- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 20280012/2020/HĐBĐ/NHCT840 ngày 19/01/2022 (tài sản gồm Hệ thống điện mặt trời áp mái Nhà máy cấp nước Nam Rạch Giá thống nhất định giá là 9.067.241.054 đồng).

Tài sản thế chấp:

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thuyết minh VI-10) và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai theo các hợp đồng thế chấp ở trên.

Mục đích thế chấp:

- Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp thuộc dự án Xây Dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá có công suất 20.000 m3/ngày.
- Thanh toán các chi phí hợp lý để đầu tư xây dựng Dự án điện mặt trời áp mái nhà máy cấp nước Nam Rạch Giá tại 243 đường Quốc lộ 80, ấp Phước Ninh, xã Mông Thọ B, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;

b.4.2 Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác: Không phát sinh.

4. Trình bày lại số liệu báo cáo năm trước

Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu số năm trước đã được điều chỉnh lại do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ... năm 2024 được trích vào năm 2025 căn cứ vào Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/06/2025 về việc phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2024. Do đó chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh và trình bày lại như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Năm trước		
		Số liệu trình bày trước đây	Ảnh hưởng của việc trình bày lại	Số liệu đã được trình bày lại
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.733	26	1.759

5. Số liệu so sánh

Số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 là số dư cuối năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên, đóng dấu)
Nguyễn Ngọc Đài	Nguyễn Quốc Tuấn	Phạm Văn Ngọ