



TỔNG CÔNG TY VIWASEEN  
CTY CP ĐẦU TƯ & XD CẤP THOÁT NƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

ISO 9001 - 2015 Số: 208 / BC- TGD

TP Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 5 năm 2025

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2024; KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2025

#### Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

Tổng giám đốc xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025 như sau:

#### I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024

Kết quả thực hiện năm 2024 so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024 như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ %
A	Tổng giá trị Sản xuất kinh doanh và Đầu tư phát triển (1+2)	Tỷ đ	398,934	311,671	78,1%
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đ	372,300	293,126	78,7%
2	Giá trị đầu tư phát triển	Tỷ đ	26,634	18,544	69,6%
B	Tổng doanh thu hợp nhất	Tỷ đ	366,000	251,706	68,78%
	Trong đó doanh thu công ty mẹ	Tỷ đ	332,000	216,703	65,28%
C	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	Tỷ đ	35,376	33,295	94,1%
	Trong đó LN trước thuế công ty Mẹ	Tỷ đ	32,500	32,863	101%
D	Nộp ngân sách Công ty Mẹ	Tỷ đ	19,203	26,018	135%
E	Cổ tức	%	15%	17%	113%
F	Thu nhập bình quân triệu đ/người/tháng	Triệu đ	12,5	12,10	97,0%
G	Thu hồi công nợ	Tỷ đ	332,000	342,070	103%

**Đánh giá kết quả năm 2024:** Tổng giá trị SXKD đạt 78,1% (trong đó: Xây lắp đạt 65,1%, kinh doanh văn phòng 104,3%, kinh doanh nước sạch 105,5%, kinh doanh vật tư 89,9%, đầu tư 69,6%), tổng doanh thu đạt 69,3% lợi nhuận đạt 89,8%; Nộp ngân sách đạt 135,1%, thu hồi vốn đạt 96,2% cho thấy nguyên nhân chính các chỉ tiêu sản lượng, doanh thu không đạt kế hoạch là do lĩnh vực xây lắp không đạt kế hoạch do nguồn công việc chuyển tiếp từ 2023 sang rất ít, giai đoạn 6 tháng đầu năm gần như không có gói thầu phù hợp để đấu thầu dẫn tới tình trạng thiếu việc làm lĩnh vực xây lắp kéo dài đến quý 3 mới bắt đầu có các gói thầu mới được Chủ đầu tư triển khai nên Công ty mới có nguồn công việc trở lại và chỉ thực

hiện được một phần sản lượng gói thầu mới trúng thầu còn lại chuyển tiếp sang 2025. Song chỉ tiêu quan trọng nhất là cổ tức vẫn đáp ứng kế hoạch đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

### **1. Về công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm**

Năm 2024, Công ty tham gia tổng cộng 29 gói thầu với tổng giá trị 799 tỷ đồng. Trong đó trúng thầu 14 gói giá trị 404 tỷ đồng, trượt thầu 11 gói giá trị 238 tỷ đồng, chờ kết quả 04 gói giá trị 156 tỷ đồng. Giá trị thực hiện các gói thầu trúng chuyển tiếp sang năm 2025 là 250 tỷ đồng.

Trong 04 gói thầu chờ kết quả, sang đầu năm 2025 đã trúng thêm 01 gói thầu giá trị 11 tỷ đồng, trượt 01 gói, còn lại 02 gói đang tiếp tục chờ.

### **2. Về công tác xây lắp**

Các gói thầu trúng thầu được công ty tổ chức triển khai thực hiện đáp ứng tiến độ, chất lượng, nghiệm thu bàn giao, thu hồi vốn kịp thời.

Công ty hoàn tất bàn giao, quyết toán cho Chủ đầu tư 02 gói thầu/công trình cho chủ đầu tư.

Đối với các gói thầu cũ tiếp tục phân công các lãnh đạo và phòng ban theo dõi đơn đốc để có các giải pháp thanh quyết toán, bàn giao công trình.

### **3. Về đầu tư phát triển:**

Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Phú – TP Thủ Đức: Chưa triển khai được do vướng chính sách theo Nghị định 67/2021/NĐ-CP, các nghị định Luật Đất đai về triển khai dự án Nhà ở thương mại.

Cải tạo, sửa chữa văn phòng Waseco: Đã hoàn thành các công tác theo kế hoạch 2024. Riêng Công trình thay thế 74 FCU đã hoàn thành lựa chọn nhà thầu và thực hiện chuyển tiếp sang năm 2025.

NMN DakMil: Hoàn thành thay thế đồng hồ nước; sửa chữa thường xuyên tại nhà máy; Công trình thay thế Tuyến ống cũ năm 2020 chưa hoàn thành phải thực hiện theo kế hoạch làm đường của huyện, đã gia hạn tiến độ lần 3 đến 30/12/2025.

### **4. Về công tác cho thuê văn phòng:**

Năm 2024, tỷ lệ cho thuê sàn thương mại bình quân trong năm đạt 95%. Tuy nhiên, tỷ lệ này bị sụt giảm trong những tháng cuối năm do 1 số công ty trả văn phòng trước hạn. Công ty đã chú trọng thực hiện sửa chữa, thay thế, nâng cấp hệ thống kỹ thuật, phần xây dựng và dịch vụ, tiện ích trong Tòa nhà nhằm cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ văn phòng, tạo sự thuận lợi và phù hợp nhất cho khách hàng.

### **5. Về lĩnh vực tài chính**

Luôn đảm bảo nguồn vốn lưu động, trung và dài hạn cho SXKD và ĐTPT phù hợp với các quy định hiện hành. Tình hình tài chính, tín dụng của công ty luôn ổn định, được Ngân hàng và đối tác tin tưởng đánh giá cao. Tuy nhiên, hệ số



thanh toán ngắn hạn năm 2024 suy giảm chỉ ở mức  $1,15 > 1$  đến ngưỡng cảnh báo và giảm so với năm 2023 là 1,3 lần.

Công ty đã tập trung tháo gỡ các vướng mắc về thanh quyết toán, thu hồi vốn đối với từng công trình, dự án, tổng số tiền thu hồi được trong năm là 342 tỷ đồng, đạt 103% kế hoạch. Công nợ luôn được rà soát, thu hồi, xử lý theo đúng quy định của Nhà Nước và quy chế quản lý công ty.

Trong năm công ty đã thu hồi được tổng số nợ quá hạn: 2,003 tỷ đồng (gồm CT Cà mau: 1,150 tỷ.đ, CT Gia Tân: 853 tr.đ). Tuy nhiên các khoản nợ khó đòi giá trị lớn vẫn chưa thu hồi được: 13,8 tỷ.đ (gồm: Gói thầu F1: 8,988 tỷ đồng, Gói thầu Tân Sơn Nhất: 862 triệu đồng, gói thầu: Cấp nước Buôn Mê Thuột: 427 triệu, CT Lia Cần Thơ: 420 triệu, gói thầu Bình Dương: 973 tr.đ...) Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định. Đối với Công ty An Xuân Thịnh liên quan đến công trình F1 đã có quyết định giám đốc thẩm của Toà án nhân dân cấp cao tại TP.HCM tuyên huỷ bản án phúc thẩm giao hồ sơ vụ án cho toà án nhân dân quận 7 xét xử lại. Trong năm 2024 Toà Án nhân dân Quận 7 đã triệu tập để thực hiện các bước xét xử lại vụ kiện, BDH đã ký hợp đồng với Công ty Luật Nghiêm & Chính tiếp tục hỗ trợ pháp lý vụ kiện với chi phí giai đoạn sơ thẩm là 100 triệu đồng (chưa VAT) ... nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện xét xử lại vụ kiện.

Công tác hạch toán kế toán: Luôn cập nhật và phản ánh kịp thời, trung thực mọi nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

#### **6. Công tác tổ chức nhân sự và thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động**

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục sắp xếp lại tổ chức nhân sự, năng lực các phòng ban, đơn vị đáp ứng yêu cầu quản lý điều hành.

Công ty thực hiện tốt công tác đào tạo, bồi dưỡng, tuyển dụng, bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý điều hành.

Công ty luôn thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động về lương thưởng, BHXH và các chế độ phúc lợi khác như tham quan nghỉ mát, khen thưởng, mua bảo hiểm tai nạn, trợ cấp khó khăn đột xuất...

#### **7. Thực hiện chương trình Tuân thủ (ICP)**

Năm 2024, Công ty thực hiện tốt chương trình tuân thủ về việc minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm các quy chế, quy định và quy trình thực hiện áp dụng đối với mọi hoạt động của Công ty.

## **II. MỤC TIÊU, KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2025**

Căn cứ kết quả SXKD và ĐTPT năm 2024, nguồn công việc chuyển tiếp và khả năng tìm kiếm công việc, Công ty đề ra mục tiêu SXKD và ĐTPT năm 2025 như sau:

### **1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025**



TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ % so với 2024
A	Tổng giá trị SXKD + ĐTPT (1+2)	Tỷ đ	311,671	477,519	153,2%
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đ	293,126	450,705	153,8%
2	Giá trị đầu tư thực hiện các dự án	Tỷ đ	18,544	26,814	144,6%
B	Tổng doanh thu hợp nhất	Tỷ đ	251,706	437,064	173,6%
	Trong đó doanh thu công ty mẹ	Tỷ đ	216,703	400,951	185%
C	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	Tỷ đ	33,295	35,958	108%
	Trong đó LN trước thuế công ty Mẹ	Tỷ đ	32,863	35,492	108%
D	Nộp ngân sách Công ty Mẹ	Tỷ đ	26,018	25,000	99%
E	Cổ tức	%	17%	18,36%	108%
F	Thu nhập bình quân/người/tháng	Triệu	12,1	12,6	104,2%
G	Thu hồi công nợ	Tỷ đ	342,070	350,000	102,3%

**Trong đó:**

- + Sản lượng Xây lắp 300 tỷ gồm: Các công trình chuyển tiếp 250 tỷ đồng và công việc còn thiếu cần trúng thầu trong năm 2024 là 300-400 tỷ để bổ sung cho năm 2025 và gói đầu sang 2026.
- + Giá trị đầu tư năm 2025 là 26,814 tỷ đồng gồm: Cải tạo tòa nhà WASECO bao gồm phần xây dựng và hệ thống M&E; dự án tại phường Hiệp Phú – TP Thủ Đức; đầu tư, sửa chữa tại Nhà máy nước Đăk Mil (Trong đó, dự toán kế hoạch cho dự án tại phường Hiệp Phú – TP Thủ Đức chỉ gồm tiền đất hàng năm và các công việc sửa chữa vật chất hiện trạng và nhà quản lý trong thời gian chờ dự án được duyệt, khi dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt sẽ trình bổ sung vào kế hoạch).
- + Doanh thu tăng 73,6% so với năm 2024 (437 tỷ đồng /251 tỷ đồng) nhưng lợi nhuận trước thuế tăng 8% (35,959 tỷ.đ/33,2 tỷ đồng), nguyên nhân do doanh thu tăng chủ yếu thuộc lĩnh vực xây lắp từ 84 tỷ lên 271 tỷ đồng nhưng lĩnh vực này lợi nhuận thấp đóng góp ít vào tổng lợi nhuận, trong khi lĩnh vực văn phòng đóng góp lớn vào tổng lợi nhuận thì giá thành lĩnh vực này trong năm 2025 phát sinh phân bổ chi phí sửa chữa lớn văn phòng đã hoàn thành đưa vào sử dụng cuối năm 2024, các chi phí dịch vụ, đơn giá tiền điện tăng... trong khi việc tăng giá cho thuê đầu ra với khách hàng gặp khó khăn. Ngoài ra lĩnh vực nước sạch của Công ty Nam Rạch Giá cũng gặp khó khăn do việc tiêu thụ sản lượng đầu ra của Công ty Cấp nước Kiên Giang giảm so với cùng kỳ.
- + Kết quả SXKD năm 2024 và các năm trước đây cũng như kế hoạch 2025 chưa hạch toán chi phí tiền thuê đất và chi phí bảo vệ khu đất tại phường Hiệp Phú – TP Thủ Đức hàng năm vẫn treo lại vào chi phí đầu tư dở dang chưa được hạch toán vào kết quả sản xuất kinh doanh với giá trị dở dang đang treo lại đến 31/12/2024: 16,7 tỷ đồng (trong khi hợp đồng là thuê đất hàng năm và thuê đất làm kho, bãi chứa phục vụ sản xuất). Kế hoạch lợi nhuận



năm 2025 cũng chưa tính đến tác động của việc tăng tiền thuê đất tại số 10 phố Quang, phường 2, quận Tân Bình theo quy định của nhà nước (nếu có).

## **2. Các giải pháp chủ yếu**

### **2.1. Về lĩnh vực đấu thầu và thi công xây lắp**

- **Công tác đấu thầu**

Công ty tiếp tục tiếp cận và tham gia các gói thầu phù hợp đảm bảo nguồn công việc cho năm 2025 và gói đầu sang năm 2026.

- **Công tác xây lắp**

Tiếp tục củng cố năng lực BCH công trình và đơn vị xây lắp đảm bảo thực hiện các công trình đạt chất lượng, tiến độ, lập hồ sơ quản lý chất lượng đầy đủ, thanh quyết toán, thu hồi vốn kịp thời.

Tập trung nhân lực, nguồn vốn thi công đảm bảo chất lượng các công trình đang triển khai thi công trong năm.

Phối hợp giải quyết các vướng mắc, thực hiện hoàn thành quyết toán, thu hồi vốn các gói thầu tồn đọng.

### **2.2. Về lĩnh vực đầu tư phát triển:**

Đầu tư, sửa chữa, cải tạo tại tòa nhà Waseco và NMN DakMil theo kế hoạch 2025 được thông qua.

Mua sắm xe con căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh thực tế.

Dự án phường Hiệp Phú – TP Thủ Đức: Thực hiện sửa chữa cơ sở vật chất, bảo vệ ranh giới, vệ sinh môi trường; Triển khai các công tác trình cơ quan chức năng để được vào danh sách thí điểm dự án theo Nghị quyết 171 của Quốc hội.

### **2.3. Về công tác cho thuê văn phòng:**

Năm 2025, phấn đấu đạt tỷ lệ phủ kín mức 95% với thời gian ổn định, lâu dài. Tăng cường các giải pháp quản lý, tiếp tục cải tạo, sửa chữa, nâng cấp hệ thống ME và phân xây dựng Tòa nhà nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo Tòa nhà là nơi làm việc phù hợp cho các đơn vị thuê văn phòng.

### **2.4. Về lĩnh vực tài chính**

Chủ động đề ra các giải pháp tích cực đảm bảo cung cấp đủ, kịp thời nhu cầu vốn, sử dụng vốn hiệu quả phục vụ công tác đầu tư, SXKD công ty trong đó chú trọng các vấn đề cơ bản sau:

Tối ưu hóa cấu trúc vốn bằng cách cân đối tỷ lệ nợ và vốn chủ sở hữu, các chỉ số tài chính được theo dõi sát sao để đảm bảo hoạt động ổn định và bền vững

Quản lý dòng tiền hiệu quả luôn được chú trọng, thu hồi công nợ kịp thời và tối ưu hóa chu kỳ thanh toán để đảm bảo khả năng thanh toán và giảm thiểu rủi ro tài chính. Lựa chọn, rà soát tham gia dự các gói thầu có nguồn vốn thanh toán chắc chắn, các điều khoản thanh toán phù hợp với quy định của hợp đồng xây lắp. Thường xuyên rà soát công nợ và đề xuất giải quyết các vướng mắc, giải pháp giải quyết theo đúng quy định.



Kiểm soát chi phí chặt chẽ nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư và kinh doanh song song với việc tăng cường quản trị rủi ro tài chính. Tiếp tục vận hành tốt công tác quản trị doanh nghiệp theo cơ chế tài chính gắn trách nhiệm cá nhân, tập thể có địa chỉ cụ thể liên quan tới việc quản lý chi phí, tiến độ, chất lượng, sử dụng vốn trong thi công xây lắp, đầu tư, khai thác sử dụng tài sản sau đầu tư.

Duy trì và thực hiện tốt mối quan hệ với các tổ chức tín dụng trên nguyên tắc bình đẳng, hợp tác, tin cậy và hỗ trợ.

Ngoài ra, ứng dụng công nghệ vào quản trị tài chính để giúp nâng cao tính minh bạch và khả năng dự báo trong quản lý tài chính và hạch toán kế toán.

## **2.5. Công tác tổ chức nhân sự và thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động.**

Tiếp tục sắp xếp hợp lý, hiệu quả nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu đổi mới trong quản lý điều hành SXKD.

Tập trung đào tạo, bồi dưỡng, tuyển dụng, bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo, quản lý đáp ứng yêu cầu quản lý trong tình hình mới, có kế hoạch trả lương, thưởng phù hợp nhằm khuyến khích người lao động tăng năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Nghiên cứu áp dụng giải pháp phân khối mô hình hoạt động, định hình các khối sản xuất, hạch toán độc lập để đánh giá rõ hiệu quả, ưu, nhược điểm của từng lĩnh vực góp phần nâng cao hiệu quả SXKD chung.

Luôn đảm bảo các quyền lợi về chế độ lương, thưởng, bảo hiểm và các chế độ phúc lợi khác tốt nhất để người lao động yên tâm làm việc.

## **2.6. Thực hiện chương trình Tuân thủ (ICP) của Ngân hàng Thế giới**

Công ty tiếp tục thực hiện tốt các yêu cầu của Ngân hàng Thế giới về việc minh bạch trong hoạt động, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 xem xét thông qua.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBCKNN, SGDCK TPHCM;
- HĐQT, BKS CTY;
- Website Cty;

