

## **Công ty Cổ phần VIWACO**

Báo cáo tài chính

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



**Shape the future  
with confidence**

## Công ty Cổ phần VIWACO

Báo cáo tài chính

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



# Công ty Cổ phần VIWACO

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 42

10/01/2014  
S. H. / 14

# Công ty Cổ phần VIWACO

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần VIWACO (“Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103006729 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp ngày 17 tháng 3 năm 2005. Vào ngày 2 tháng 12 năm 2015, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 số 0101624050, theo đó Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần VIWACO. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 29 tháng 8 năm 2025.

Hoạt động chính của Công ty là phân phối và kinh doanh nước sạch, thiết kế và thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 01121000022 được cấp lần đầu ngày 4 tháng 5 năm 2007.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại sàn giao dịch UPCOM từ ngày 26 tháng 7 năm 2017 với mã chứng khoán là VAV.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, nhà 17-T7, Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có chi nhánh là Trung tâm cơ điện tại Trạm tiếp áp khu D, ngõ 9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên	
Ông Lữ Chí Linh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2025
Ông Trương Tiến Hưng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2025

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Ông Phạm Thanh Bình	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hữu Tới	Tổng Giám đốc
Ông Cao Hải Tháp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hoàng Lân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hữu Cảnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Xuân Tiến	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Hữu Tới, Tổng Giám đốc.

Ông Cao Hải Tháp được Ông Nguyễn Hữu Tới ủy quyền ký báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 236/2026/UQ-TCHC ngày 29 tháng 01 năm 2026.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



# Công ty Cổ phần VIWACO

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần VIWACO ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, 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 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

  
Cao Hải Thập  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 12853504/68674951

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần VIWACO**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần VIWACO ("Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2023-004-1

Nguyễn Văn Huy  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>618.383.206.778</b>	<b>574.847.802.702</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>410.377.054.863</b>	<b>490.107.863.528</b>
111	1. Tiền		7.215.059.762	19.607.863.528
112	2. Các khoản tương đương tiền		403.161.995.101	470.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>66.048.131.507</b>	<b>45.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	66.048.131.507	45.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>27.382.049.118</b>	<b>22.197.475.979</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	26.267.211.098	24.033.176.789
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	7.579.771.227	2.899.609.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	-	2.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.582.439.898	1.312.062.375
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.047.373.105)	(8.047.373.105)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>98.505.873.861</b>	<b>17.035.058.353</b>
141	1. Hàng tồn kho		99.264.947.401	17.794.131.893
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(759.073.540)	(759.073.540)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.070.097.429</b>	<b>507.404.842</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		16.070.097.429	507.404.842
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>706.713.223.327</b>	<b>539.132.725.792</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>448.655.412.619</b>	<b>495.521.248.959</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	430.662.716.699	480.682.749.022
222	Nguyên giá		1.068.246.252.099	1.054.354.073.558
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(637.583.535.400)	(573.671.324.536)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	10.006.201.377	10.880.016.256
225	Nguyên giá		45.232.080.362	45.232.080.362
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.225.878.985)	(34.352.064.106)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	7.986.494.543	3.958.483.681
228	Nguyên giá		12.957.989.419	8.174.563.494
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.971.494.876)	(4.216.079.813)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>225.422.558.357</b>	<b>23.046.912.913</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	225.422.558.357	23.046.912.913
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>32.635.252.351</b>	<b>20.564.563.920</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	32.635.252.351	20.564.563.920
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.325.096.430.105</b>	<b>1.113.980.528.494</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>469.812.104.892</b>	<b>400.481.804.877</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>346.025.820.570</b>	<b>313.430.760.595</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	186.750.395.498	146.322.522.406
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	14.329.558.159	17.754.282.205
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	26.415.446.652	31.829.135.489
314	4. Phải trả người lao động		63.976.194.937	60.249.928.924
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	15.889.950.535	12.123.471.606
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	11.493.835.361	17.855.837.046
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	27.039.026.292	26.984.772.863
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		131.413.136	131.413.136
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	179.396.920
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>123.786.284.322</b>	<b>87.051.044.282</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	120.349.391.886	84.676.758.654
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	3.436.892.436	2.374.285.628
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>855.284.325.213</b>	<b>713.498.723.617</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>855.284.325.213</b>	<b>713.498.723.617</b>
411	1. Vốn cổ phần		479.999.950.000	320.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		479.999.950.000	320.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		375.284.375.213	393.498.723.617
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		195.098.773.617	163.093.968.318
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		180.185.601.596	230.404.755.299
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.325.096.430.105</b>	<b>1.113.980.528.494</b>



Người lập  
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng  
Trần Mạnh Hùng

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Phó Tổng Giám đốc  
Cao Hải Thập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.120.418.166.208	1.071.342.794.002
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.120.418.166.208	1.071.342.794.002
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(866.803.260.058)	(727.516.052.157)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		253.614.906.150	343.826.741.845
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	20.402.142.930	13.050.472.981
22	7. Chi phí tài chính	23	(6.864.525.495)	(9.826.759.408)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.864.525.495)	(9.826.759.408)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(19.797.789.156)	(23.715.358.076)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(20.549.218.342)	(30.774.961.401)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		226.805.516.087	292.560.135.941
31	11. Thu nhập khác		253.700.000	566.798.164
32	12. Chi phí khác		(207.806.983)	(39.131.040)
40	13. Lợi nhuận khác		45.893.017	527.667.124
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		226.851.409.104	293.087.803.065
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(45.603.200.700)	(62.024.420.821)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26	(1.062.606.808)	(658.626.945)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		180.185.601.596	230.404.755.299
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	3.754	4.800
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	3.754	4.800



Người lập  
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng  
Trần Mạnh Hùng

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Phó Tổng Giám đốc  
Cao Hải Tháp



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>226.851.409.104</b>	<b>293.087.803.065</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11, 12	65.541.440.806 (20.402.142.930)	63.437.702.461 (13.057.726.304)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay	23	6.864.525.495	9.826.759.408
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>278.855.232.475</b>	<b>353.294.538.630</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(17.701.262.793)	4.990.960.509
10	Tăng hàng tồn kho		(81.470.815.508)	(2.131.485.942)
11	Tăng các khoản phải trả		30.999.660.850	38.570.818.944
12	Tăng chi phí trả trước		(12.070.688.431)	(20.388.924.222)
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.864.525.495)	(9.826.759.408)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(51.152.106.341)	(45.500.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(179.396.920)	(285.500.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>140.416.097.837</b>	<b>318.723.648.511</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(216.863.138.586)	(38.119.715.258)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	1.163.636.364
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(21.048.131.507)	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	48.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		20.402.142.930	13.050.472.981
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(217.509.127.163)</b>	<b>24.094.394.087</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

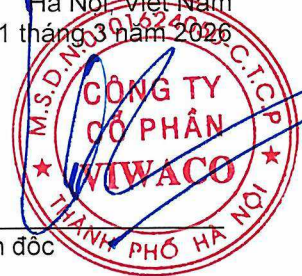
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		63.086.659.524	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(26.485.957.984)	(26.392.675.984)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	19.3	(873.814.879)	(782.180.148)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(38.364.666.000)	(38.360.160.000)
40	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.637.779.339)	(65.535.016.132)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(79.730.808.665)	277.283.026.466
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		490.107.863.528	212.824.837.062
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	410.377.054.863	490.107.863.528



Người lập  
Đoàn Thị Minh Nga

Kế toán trưởng  
Trần Mạnh Hùng

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Phó Tổng Giám đốc  
Cao Hải Tháp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần VIWACO (“Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103006729 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp ngày 17 tháng 3 năm 2005. Vào ngày 2 tháng 12 năm 2015, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 với đăng ký kinh doanh số 0101624050, theo đó Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần VIWACO. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 được cấp ngày 29 tháng 8 năm 2025.

Hoạt động chính của Công ty là phân phối và kinh doanh nước sạch, thiết kế và thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 01121000022 được cấp ngày 4 tháng 5 năm 2007. Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại sàn giao dịch UPCOM từ ngày 26 tháng 7 năm 2017.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1 nhà 17-T7 Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có chi nhánh là Trung tâm cơ điện tại Trạm tiếp áp khu D, ngõ 9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 213 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 214).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

### 2.5 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, phụ tùng thay thế - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang áp dụng phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá cho hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.5 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

302  
TY  
H  
YOU  
IAN  
50x



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.5 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

#### 3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.7 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

C.T. VIWACO  
NG  
MINH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 15 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn	5 - 44 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	4 - 8 năm

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn;
- ▶ Chi phí trả trước khác.

#### 3.11 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu phân phối và kinh doanh nước sạch*

Doanh thu cấp nước được xác định và tính toán dựa trên biểu giá tiền nước được quy định bởi Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và khối lượng nước tiêu thụ hàng tháng, được xác định theo chỉ số đồng hồ đo được của các khách hàng.

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế được nghiệm thu.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho [năm tài chính] khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.18 Vốn cổ phần**

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

**3.19 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là phân phối nước sạch. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty cung cấp và phân phối. Do đó, Ban Tổng giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	700.272.539	963.243.487
Tiền gửi ngân hàng	6.514.787.223	18.644.620.041
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	403.161.995.101	470.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.377.054.863</b>	<b>490.107.863.528</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm).

### 5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 6,1%/năm. (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,9%/năm đến 5,6%/năm).

Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 2,1 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

H.H. M.S.A.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	25.367.489.483	18.459.433.441
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	899.721.615	5.573.743.348
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.267.211.098</b>	<b>24.033.176.789</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(7.170.248.818)	(7.170.248.818)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.579.771.227	2.899.609.920
- Công ty cổ phần xây dựng 504 – VINACONEX	4.036.227.404	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	2.596.110.103	2.596.110.103
- Các khoản trả trước khác	947.433.720	303.499.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.579.771.227</b>	<b>2.899.609.920</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên	1.342.279.001	(877.124.287)	1.091.805.845	(877.124.287)
Phải thu khác	240.160.897	-	220.256.530	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.582.439.898</b>	<b>(877.124.287)</b>	<b>1.312.062.375</b>	<b>(877.124.287)</b>

**8. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Vimeco	4.390.287.184	-	4.390.287.184	-
Các khoản phải thu tiền nước của các hộ dân	2.380.299.898	-	2.380.299.898	-
Các đối tượng khác	1.276.786.023	-	1.276.786.023	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.047.373.105</b>	<b>-</b>	<b>8.047.373.105</b>	<b>-</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	93.231.277.859	10.675.827.409
Chi phí xây lắp dở dang	6.033.669.542	7.118.304.484
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.264.947.401</b>	<b>17.794.131.893</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(759.073.540)	(759.073.540)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
Nguyên giá:					Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Số đầu năm	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn			
- Mua trong năm	36.097.277.405	103.981.793.689	910.436.020.583		3.838.981.881	1.054.354.073.558
- Đầu tư xây dựng dở bản hoàn thành	1.550.087.375	7.777.691.931	2.627.458.360		-	2.105.048.148
- Giảm khác	-	-	(168.107.273)		-	11.955.237.666
Số cuối năm	37.647.364.780	113.864.533.768	912.895.371.670		3.838.981.881	(168.107.273)
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	2.637.697.925	42.190.694.851	208.603.300.034		3.724.682.495	1.068.246.252.099
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	17.312.111.073	67.705.060.486	484.891.220.482		3.762.932.495	573.671.324.536
- Khấu hao trong năm	1.806.220.927	11.476.895.118	50.606.144.819		22.950.000	63.912.210.864
Số cuối năm	19.118.332.000	79.181.955.604	535.497.365.301		3.785.882.495	637.583.535.400
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	18.785.166.332	36.276.733.203	425.544.800.101		76.049.386	480.682.749.022
Số cuối năm	18.529.032.780	34.682.578.164	377.398.006.369		53.099.386	430.662.716.699

Tài sản bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 159 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một số khoản vay như được trình bày trong Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

				Đơn vị tính: VND	
				Phương tiện vận tải truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm				1.235.156.584	45.232.080.362
Số cuối năm				1.235.156.584	45.232.080.362
Trong đó:					
Đã khấu hao hết				920.424.048	20.798.004.123
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm				946.082.488	34.352.064.106
- Khấu hao trong năm				23.465.404	873.814.879
Số cuối năm				969.547.892	35.225.878.985
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm				289.074.096	10.880.016.256
Số cuối năm				265.608.692	10.006.201.377

Công ty thuế hệ thống cấp nước phía Tây Nam thành phố Hà Nội theo Hợp đồng cho thuê tài sản số 21/HĐKT-NSHN ký vào ngày 25 tháng 3 năm 2009 và Phụ lục số 01/2017/PLHĐ-NSHN ký ngày 1 tháng 1 năm 2017 với Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội với thời hạn thuê từ năm 2009 đến hết năm 2037. Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND  
Phần mềm máy tính

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	8.174.563.494
- Mua trong năm	4.783.425.925
Số cuối năm	12.957.989.419
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	4.131.856.755

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm	4.216.079.813
- Hao mòn trong năm	755.415.063
Số cuối năm	4.971.494.876

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	3.958.483.681
Số cuối năm	7.986.494.543

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng mạng lưới và tuyến ống cấp nguồn cho địa bàn huyện Thanh Oai	175.316.575.285	16.301.735.564
Cải tạo tuyến ống DN600 trên đường Lê Quang Đạo – Lê Đức Thọ	21.518.794.138	53.500.000
Lắp đặt đồng hồ phục vụ phân vùng tách mạng DMA	18.861.398.541	-
Cải tạo mạng lưới cấp nước năm 2025 (K1,2,5)	2.688.067.423	-
Cải tạo, bổ sung cấp nước nhỏ lẻ	1.082.584.840	42.919.184
Công ty đầu tư lắp đặt đồng hồ khách hàng nhỏ lẻ	1.035.432.378	434.187.823
Thay đồng hồ định kỳ DN15 năm 2025	1.927.642.860	-
Thay thế Đồng hồ cơ bằng ĐH điện tử cho KH trên địa bàn	925.905.836	93.897.825
Phòng thí nghiệm chất lượng nước	200.201.848	2.838.014.569
Các công trình khác	1.865.955.208	3.282.657.948
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.422.558.357</b>	<b>23.046.912.913</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.137.288.279	3.225.453.979
Chi phí lắp đặt, thay thế đồng hồ đo nước	30.497.964.072	17.339.109.941
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.635.252.351</b>	<b>20.564.563.920</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn	82.707.667.201	85.185.847.399
- Công ty Cổ phần Nước mặt Sông Đuống	28.433.025.878	54.523.459.768
- Phải trả đối tượng khác	54.274.641.323	30.662.387.631
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	104.042.728.297	61.136.675.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.750.395.498</b>	<b>146.322.522.406</b>

**15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.329.558.159	16.509.766.942
- Công ty Cổ phần TASCOT	1.842.304.600	1.842.304.600
- Khác	12.487.253.559	14.667.462.342
Khoản trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	1.244.515.263
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.329.558.159</b>	<b>17.754.282.205</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã cần trừ/ nộp trong năm	Số cuối năm
Phí bảo vệ môi trường	7.104.080.969	86.024.159.913	(85.465.128.835)	7.663.112.047
Thuế giá trị gia tăng	-	55.866.436.484	(55.866.436.484)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.922.535.975	45.603.200.700	(51.152.106.341)	18.373.630.334
Thuế thu nhập cá nhân	802.518.545	1.173.065.192	(1.596.879.466)	378.704.271
Thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.829.135.489</b>	<b>188.670.862.289</b>	<b>(194.084.551.126)</b>	<b>26.415.446.652</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trích trước vật tư các công trình xây dựng	6.951.353.705	3.024.784.135
Chi phí cho hoạt động thu phí	5.480.265.526	5.098.687.471
Chi phí trả thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	1.920.000.000	1.920.000.000
Chi phí phải trả khác	1.538.331.304	2.080.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.889.950.535</b>	<b>12.123.471.606</b>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đối tượng xây dựng	9.943.903.994	16.241.400.027
Cổ tức phải trả	601.974.000	566.640.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	947.957.367	1.047.797.019
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.493.835.361</b>	<b>17.855.837.046</b>

081  
CỘNG  
TÀI  
SỐ  
IẾT  
PH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số cuối năm	
					Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	23.088.380.984	23.088.380.984	23.088.380.984	(23.088.380.984)	23.088.380.984	23.088.380.984
Vay đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	3.022.577.000	3.022.577.000	3.375.000.000	(3.397.577.000)	3.000.000.000	3.000.000.000
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	873.814.879	873.814.879	950.645.308	(873.814.879)	950.645.308	950.645.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.984.772.863</b>	<b>26.984.772.863</b>	<b>27.414.026.292</b>	<b>(27.359.772.863)</b>	<b>27.039.026.292</b>	<b>27.039.026.292</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	55.025.023.644	55.025.023.644	63.086.659.524	(23.088.380.984)	95.023.302.184	95.023.302.184
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	19.645.533.633	19.645.533.633	-	(3.375.000.000)	16.270.533.633	16.270.533.633
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 19.3)	10.006.201.377	10.006.201.377	-	(950.645.308)	9.055.556.069	9.055.556.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.676.758.654</b>	<b>84.676.758.654</b>	<b>63.086.659.524</b>	<b>(27.414.026.292)</b>	<b>120.349.391.886</b>	<b>120.349.391.886</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**19.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Đa	2.526.627.000	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 10 năm 2029	10,7%	Toàn bộ máy móc thiết bị và quyền tài sản phát sinh từ hạng mục bổ sung tuyến ống phân phối, dịch vụ và lắp đặt đồng hồ thôn Tả Thanh Oai – dự án xây dựng hệ thống cấp nước cho xã Hữu Hòa, Tả Thanh Oai, Tam Hiệp và một phần thị trấn Văn Điền, huyện Thanh Trì, Hà Nội
	6.647.999.194	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 4 năm 2027	11,1%	Toàn bộ các thiết bị, đường ống nước thuộc dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước cho xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
	7.924.282.501	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 4 năm 2027	11,1%	Toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước cho 4 xã Xuân Phương, Đại Mỗ, Tây Mỗ và Trung Vân, Nam Từ Liêm, Hà Nội (bao gồm cả chi phí hình thành nên dự án).
Ngân hàng TMCP Giao Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	13.518.564.067	Kỳ hạn vay 120 tháng. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 7 năm 2029	7,3%	Toàn bộ tài sản được tài trợ từ nguồn vốn vay, vốn tự có và vốn khác thuộc Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch các xã Hữu Hòa, Tả Thanh Oai, Tam Hiệp và thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
	7.325.057.200	Kỳ hạn vay 132 tháng. Gốc và lãi trả hàng tháng cho đến tháng 12 năm 2032	7,6%	Hệ thống đường ống mạng lưới cấp nước thuộc dự án “Đầu tư xây dựng bổ sung, cải tạo thay thế mạng lưới cấp nước cũ và giảm thất thoát năm 2021 – Quận Nam Từ Liêm”.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	4.729.514.305	Kỳ hạn vay 84 tháng. Gốc và lãi vay được trả 3 tháng/lần cho đến tháng 7 năm 2027	8,7%	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc công trình cải tạo tuyến ống phân phối, dịch vụ và đồng hồ DMA K6/3B Vùng 1, Vùng 2, Vùng 3, Vùng 4 tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<b>19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)</b>				
<b>19.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)</b>				
<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng	5.889.266.583	Kỳ hạn 120 tháng. Gốc được trả 3 tháng/lần, lãi được trả hàng tháng cho đến tháng 11 năm 2031	7,8%	Toàn bộ tài sản bao gồm thuộc dự án “Đầu tư xây dựng bổ sung, cải tạo thay thế mạng lưới cấp nước cũ và giảm thất thoát năm 2021 - Quận Thanh Xuân”.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa	6.463.712.794	Kỳ hạn vay 84 tháng. Gốc vay và lãi vay được trả hàng	8,0%	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án cải tạo tuyến ống phân phối, dịch vụ và đồng hồ DMA K4/4B và K4/242 Vũ Tông Phan.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển – Chi nhánh Hà Đông	63.086.659.524	Kỳ hạn vay 204 tháng. Lãi vay được trả hàng quý, Gốc vay được trả hàng tháng	6,7%	Vay thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.111.683.168</b>
Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	23.088.380.984
Vay dài hạn	95.023.302.184



# Công ty Cổ phần VIWACO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 19.2 Vay đối tượng khác

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Quý Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội	4.800.000.000	Kỳ hạn vay 240 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033	Không lãi suất	Tín chấp
	12.000.000.000	Kỳ hạn vay 240 tháng. Gốc vay được trả hàng năm cho đến tháng 11 năm 2033	Không lãi suất	Tín chấp
	2.470.533.633	Kỳ hạn vay 78 tháng. Gốc vay được trả 3 tháng/lần, lãi vay được trả hàng tháng cho đến tháng 11 năm 2029	5,96%	Bảo lãnh vay vốn từ Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Nam Thăng Long

### TỔNG CỘNG

**19.270.533.633**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

3.000.000.000

Vay dài hạn

16.270.533.633

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.3 *Nợ thuế tài chính*

Công ty hiện đang thuế hệ thống cấp nước phía Tây Nam thành phố Hà Nội theo Hợp đồng cho thuê tài sản số 21/HĐKT-NSHN ngày 25 tháng 3 năm 2009 và Phụ lục số 01/2017/PLHĐ-NSHN với Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội với thời hạn thuê từ năm 2009 đến hết năm 2037 (*Thuyết minh số 11*).

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	
Dưới 1 năm	2.081.373.662	1.130.728.354	950.645.308	2.106.205.328	1.232.390.449	873.814.879	
Từ 1-5 năm	8.703.276.145	4.070.730.930	4.632.545.215	9.280.955.058	4.605.923.024	4.675.032.034	
Trên 5 năm	5.852.386.308	1.429.375.454	4.423.010.854	7.356.081.057	2.024.911.714	5.331.169.343	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.637.036.115</b>	<b>6.630.834.738</b>	<b>10.006.201.377</b>	<b>18.743.241.443</b>	<b>7.863.225.187</b>	<b>10.880.016.256</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>			
Số đầu năm	320.000.000.000	201.493.968.318	521.493.968.318
Lợi nhuận trong năm	-	230.404.755.299	230.404.755.299
Chi trả cổ tức bằng tiền	-	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Số cuối năm	<u>320.000.000.000</u>	<u>393.498.723.617</u>	<u>713.498.723.617</u>
<b>Năm nay</b>			
Số đầu năm	320.000.000.000	393.498.723.617	713.498.723.617
Lợi nhuận trong năm	-	180.185.601.596	180.185.601.596
Chi trả cổ tức bằng tiền (*)	-	(38.400.000.000)	(38.400.000.000)
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (**)	159.999.950.000	(159.999.950.000)	-
Số cuối năm	<u>479.999.950.000</u>	<u>375.284.375.213</u>	<u>855.284.325.213</u>

(\*) Theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 15 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua quyết định chia cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 12% mệnh giá với số tiền 38.400.000.000 VND.

(\*\*) Theo nghị quyết số 06/NQ-VIWACO-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2025, Hội đồng quản trị công ty thông qua phương án phát hành cổ phiếu phổ thông từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước để trả cổ tức năm 2024 theo tỷ lệ 1 cổ phiếu/2 cổ phiếu hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu trên. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 320.000.000.000 VND lên 479.999.950.000 VND, và được Sở Tài chính Thành phố Hà Nội phê duyệt thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 9 ngày 29 tháng 8 năm 2025.

### 20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu phổ thông VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	244.800.000.000	51,0%	163.200.000.000	51,0%
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	113.773.200.000	23,7%	75.848.800.000	23,7%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	72.441.000.000	15,1%	48.294.000.000	15,1%
Cổ đông khác	48.985.750.000	10,2%	32.657.200.000	10,2%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>479.999.950.000</u>	<u>100%</u>	<u>320.000.000.000</u>	<u>100%</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.3 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức cho năm 2024 trả bằng cổ phiếu: 1 cổ phiếu/2 cổ phiếu hiện hữu	159.999.950.000	-
Cổ tức cho năm 2024 trả bằng tiền: VND 1.200/cổ phiếu	38.400.000.000	-
Cổ tức cho năm 2023 trả bằng tiền: VND 1.200/cổ phiếu	-	38.400.000.000
<b>Cổ tức bằng tiền đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức cho năm 2024	38.362.746.000	-
Cổ tức cho năm 2023	1.920.000	38.359.200.000
Cổ tức cho năm 2022		960.000
Cổ tức cho năm 2021	-	-

**20.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm Số lượng	Số đầu năm Số lượng
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>47.999.950</b>	<b>32.000.000</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>47.999.950</b>	<b>32.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	47.999.950	32.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>47.999.950</b>	<b>32.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	47.999.950	32.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang được lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ phiếu này đang được niêm yết tại sàn giao dịch UPCOM với mã giao dịch VAV.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.120.418.166.208</b>	<b>1.071.342.794.002</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	1.103.055.895.073	1.055.941.683.899
Doanh thu từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác	17.362.271.135	15.401.110.103
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.120.418.166.208</b>	<b>1.071.342.794.002</b>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	15.338.657.374	12.754.379.877
Doanh thu với các bên khác	1.105.079.508.834	1.058.588.414.125

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền cho vay	11.586.383.563	6.216.512.328
Lãi tiền gửi	8.815.759.367	6.833.960.653
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.402.142.930</b>	<b>13.050.472.981</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	854.478.654.427	715.502.026.803
Giá vốn của hoạt động xây lắp và hoạt động khác	12.324.605.631	12.014.025.354
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>866.803.260.058</b>	<b>727.516.052.157</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay và lãi thuê tài chính	6.864.525.495	9.826.759.408
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.864.525.495</b>	<b>9.826.759.408</b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	19.766.643.141	23.618.280.046
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	19.231.200	19.231.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.914.815	74.246.830
Chi phí bán hàng khác	-	3.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.797.789.156</b>	<b>23.715.358.076</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	10.790.735.935	13.167.519.061
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	2.243.230.771	2.408.956.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.511.251.636	15.194.485.584
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.000.000	4.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.549.218.342</b>	<b>30.774.961.401</b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	732.042.983.280	592.741.388.314
Chi phí nhân công	67.382.390.022	85.718.933.276
Chi phí khấu hao và hao mòn	65.541.440.806	63.437.702.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.430.714.537	31.250.196.909
Chi phí khác bằng tiền	14.668.103.969	9.467.105.476
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>906.065.632.614</b>	<b>782.615.326.436</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đối với hoạt động phân phối nước sạch, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư, Công ty được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm tính từ năm đầu tiên có doanh thu (từ năm 2005 đến năm 2019), đồng thời được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2015 đến năm 2023). Do đó, thuế suất thuế TNDN tính cho năm nay là 20% thu nhập chịu thuế.

Đối với thu nhập từ hoạt động khác, Công ty áp dụng mức thuế suất 20%.

Các 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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính sau đó có thể bị thay đổi về sau theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 26.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	45.603.200.700	62.024.420.821
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.062.606.808	658.626.945
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.665.807.508</b>	<b>62.683.047.766</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>226.851.409.104</b>	<b>293.087.803.065</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	45.370.281.821	58.617.560.613
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)</i>		
Các chi phí không được khấu trừ	565.527.488	548.847.300
Điều chỉnh chi phí lương chưa chi hết trước quyết toán thuế	11.475.087.956	10.745.089.757
Điều chỉnh giảm chi phí lương đã loại thuế năm trước	(10.745.089.757)	(7.228.449.904)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>46.665.807.508</b>	<b>62.683.047.766</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	(72.727.278)
	-	-		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch chưa xuất hóa đơn	(3.436.892.436)	(2.374.285.628)	(1.062.606.808)	(585.899.667)
	<b>(3.436.892.436)</b>	<b>(2.374.285.628)</b>	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(3.436.892.436)</b>	<b>(2.374.285.628)</b>	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>	-	-	<b>(1.062.606.808)</b>	<b>(658.626.945)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết của Tập đoàn
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 19 tháng 3 năm 2025
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
Ông Lữ Chí Linh	Thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 3 năm 2025
Ông Trương Tiến Hưng	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 3 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Phạm Thanh Bình	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Cao Hải Tháp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hữu Cảnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hoàng Lân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Xuân Tiến	Phó Tổng Giám đốc

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Cổ đông góp vốn	Mua nước sạch	503.128.848.421	364.660.544.820
		Cổ tức phải trả	29.942.280.000	5.795.280.000
		Cổ tức đã trả bằng tiền và cổ phiếu	29.942.280.000	5.795.280.000
		Doanh thu truyền tải nước sạch	-	15.930.600
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	182.784.000.000	19.584.000.000
		Cổ tức đã trả bằng tiền và cổ phiếu	182.784.000.000	19.584.000.000
		Doanh thu thi công và nước sạch	2.570.652.600	-
		Lãi tiền cho vay	-	3.693.936.985
		Phí thuê mặt bằng	-	1.994.421.818
		Phải trả phí thương hiệu	250.000.000	250.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu từ tiền nước	12.010.968.000	11.611.245.758
		Phí dịch vụ văn phòng	101.517.818	96.525.818
		Phí gửi ô tô	58.000.007	36.666.667
		Phí dịch vụ văn phòng khác	29.326.600	230.197.128
Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội	Cổ đông góp vốn	Cổ tức đã trả	47.026.256.000	9.101.856.000
		Thanh toán tiền thuê tài sản	2.106.205.328	2.106.205.328
		Mua nước sạch	3.593.344.000	4.094.160.452
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết của Tập đoàn	Doanh thu từ tiền nước	257.962.200	276.804.500
		Phí thi công gói thầu	2.356.158.181	-
Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu thi công	-	416.068.519
		Doanh thu từ tiền nước	407.173.500	386.710.500
Công ty Cổ phần xây dựng số 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu từ tiền nước	47.468.000	47.620.000
Công ty cổ phần Vimeco	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu từ thi công	38.449.074	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu từ tiền nước	5.984.000	-

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số dư là 4.390.287.184 VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4.390.287.184 VND). Việc đánh giá này được thực hiện định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phải thu về xây lắp	899.721.615	1.183.456.164
Công ty Cổ phần VIMECO (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về xây lắp	-	4.390.287.184
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>899.721.615</b>	<b>5.573.743.348</b>

(\*) Công ty không trình bày số dư với Công ty Cổ phần VIMECO vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại thuyết minh này do Công ty Cổ phần VIMECO không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 19 tháng 3 năm 2025.

**Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135)**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (**)	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải thu về cho vay	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>

(\*\*) Khoản cho vay theo khế ước vay ngày 26 tháng 4 năm 2023, không lãi suất, đáo hạn ngày 30 tháng 9 năm 2025.

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Cổ đông góp vốn	Phải trả tiền mua nước sạch	101.099.943.374	58.514.652.531
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải trả về xây lắp	2.776.973.182	2.232.322.346
Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội	Cổ đông góp vốn	Phải trả tiền mua nước sạch	165.253.425	340.329.990
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phải trả tiền mua nước sạch	-	49.370.140
Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ đô thị Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ văn phòng	558.316	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>104.042.728.297</b>	<b>61.136.675.007</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)</b>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Tạm ứng tiền thi công	-	1.244.515.263
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>1.244.515.263</b>
<b>Nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 19.3)</b>				
Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội	Cổ đông góp vốn	Thuê tài sản	10.006.201.377	10.880.016.256
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.006.201.377</b>	<b>10.880.016.256</b>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

Đơn vị tính: VND			
Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị			
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	600.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên kiêm Tổng Giám đốc	360.000.000	360.000.000
Ông Trương Tiến Hưng	Thành viên đến ngày 27 tháng 3 năm 2025	90.000.000	360.000.000
Ông Lữ Chí Linh	Thành viên từ ngày 27 tháng 3 năm 2025	270.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Đinh Hữu Cảnh	Phó Tổng Giám đốc	900.673.721	869.970.000
Ông Cao Hải Tháp	Phó Tổng Giám đốc	945.282.934	950.060.000
Ông Đỗ Xuân Tiến	Phó Tổng Giám đốc	913.873.721	869.970.000
TỔNG CỘNG		4.079.830.376	4.010.000.000

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động	600.000.000	600.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	180.185.601.596	230.404.755.299
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, và khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	180.185.601.596	230.404.755.299
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>180.185.601.596</b>	<b>230.404.755.299</b>

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (*)</b>	<b>47.999.995</b>	<b>47.999.995</b>

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.754	4.800
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.754	4.800

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2024 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ 1 cổ phiếu/2 cổ phiếu hiện hữu thực hiện trong năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

### *Các cam kết liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng*


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng hệ thống cấp nước. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 166.9 tỷ đồng.

### *Sự kiện liên quan đến thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc*

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2026, Công ty đã công bố thông tin liên quan đến vi phạm quy định về đấu thầu của hai cá nhân là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa nhận được các thông tin hoặc kết luận chính thức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo đó, chưa ghi nhận các ảnh hưởng (nếu có) phát sinh từ sự kiện này trong báo cáo tài chính của Công ty.

## 30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Người lập  
Đoàn Thị Minh Nga



Kế toán trưởng  
Trần Mạnh Hùng

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Phó Tổng Giám đốc  
Cao Hải Tháp

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)