

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

*Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét*

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
6 tháng đầu năm 2025*

Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
(AASCS)**

29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; Điện thoại: (028). 38 205.944 – 38 205.947; Fax: 028.38 205.942

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	03 – 04
Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	05
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu năm 2025	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu năm 2025	09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc 6 tháng đầu năm 2025	10 – 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho 6 tháng đầu năm kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 299/QĐ-BXD ngày 03 tháng 03 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước thuộc Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước và Môi Trường Việt Nam thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4103009943 ngày 09 tháng 04 năm 2008; Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07 tháng 06 năm 2023 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông Chu Xuân Lãng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tứ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC (WASECO)
Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

Ông Nguyễn Quốc Tuấn Kế toán trưởng

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

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

Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

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

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan

TP.HCM, ngày 06 tháng 08 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Chu Xuân Lãng

Số: 698/BCKT/TC/2025/AASCS.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của**Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO)**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO)**, được lập ngày 06 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc **Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO)** chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

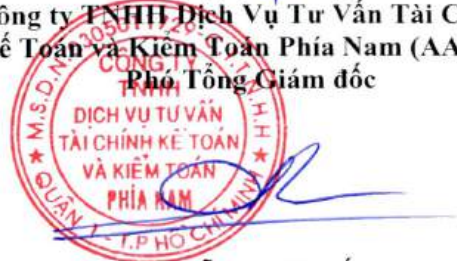
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2025
**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**
Phó Tổng Giám đốc

**Nguyễn Thị Tuyết**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0624-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		192.174.339.810	242.958.253.299
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	78.814.640.976	102.820.256.263
1. Tiền	111		13.814.640.976	21.795.383.453
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.000.000.000	81.024.872.810
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		72.473.691.891	96.197.385.632
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	67.326.323.061	71.343.015.091
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	21.455.138.147	38.113.565.166
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.5	3.523.581.173	3.945.775.329
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	VI.6	(19.831.350.490)	(17.204.969.954)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		29.206.683.422	30.938.762.660
1. Hàng tồn kho	141	VI.7	29.567.750.480	31.315.047.072
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(361.067.058)	(376.284.412)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.679.323.521	13.001.848.744
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.12a	11.679.323.521	13.001.783.220
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.16		65.524
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		279.719.129.678	286.318.675.273
I- Các khoản phải thu dài hạn	210	V.5b		
II. Tài sản cố định	220		136.795.427.319	145.192.036.851
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	118.600.449.490	126.723.208.780
- Nguyên giá	222		254.622.647.346	254.952.251.927
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(136.022.197.856)	(128.229.043.147)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	18.194.977.829	18.468.828.071
- Nguyên giá	228		23.567.332.000	23.567.332.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.372.354.171)	(5.098.503.929)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.11	111.152.188.143	114.857.298.908
- Nguyên giá	231		205.736.886.505	206.497.093.439
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(94.584.698.362)	(91.639.794.531)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	VI.8	27.235.706.029	21.542.491.406
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		27.235.706.029	21.542.491.406
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.2	2.855.616.559	2.855.616.559
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.487.946.475	4.487.946.475
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.632.329.916)	(1.632.329.916)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.680.191.628	1.871.231.549
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.12b	700.235.642	710.310.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.21a	687.150.136	672.910.996
5. Lợi thế thương mại	269	VI.12c	292.805.850	488.009.850
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		471.893.469.488	529.276.928.572

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		275.907.678.143	334.755.527.286
I. Nợ ngắn hạn	310		155.087.755.595	204.010.753.321
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.14	52.969.021.710	50.486.109.264
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.15	33.023.858.365	69.893.968.673
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.16	13.458.132.885	8.535.891.004
4. Phải trả người lao động	314	VI.17	1.063.091.954	2.242.575.316
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	5.740.660.369	20.041.835.826
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	14.150.426.401	18.289.952.464
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.13a	11.338.829.206	10.529.423.870
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.20	20.173.467.432	22.003.214.978
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	VI.22	3.170.267.273	1.987.781.926
II. Nợ dài hạn	330		120.819.922.548	130.744.773.965
1. Phải trả người bán dài hạn	331		501.682.573	501.682.573
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.19c	4.849.667.853	4.908.795.125
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19b	26.659.590.419	27.847.474.962
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.13b	84.661.077.434	93.171.077.434
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.21b	4.147.904.269	4.315.743.871
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		195.985.791.345	194.521.401.286
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.23	195.971.883.097	194.507.493.038
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.639.328.147	9.639.328.147
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.000)	(30.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.419.917.589	34.419.917.589
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.850.023.345	13.481.474.842
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.310.637.682	536.520.860
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		13.539.385.663	12.944.953.982
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.062.644.016	4.966.802.460
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		13.908.248	13.908.248
1. Nguồn kinh phí	431		13.908.248	13.908.248
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		471.893.469.488	529.276.928.572

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Nguyễn Quốc Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Chu Xuân Lãng

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VII.1	158.254.068.828	40.181.800.504	246.433.248.382	98.174.179.767
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		158.254.068.828	40.181.800.504	246.433.248.382	98.174.179.767
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	140.906.910.653	26.905.047.652	212.867.437.172	71.269.248.376
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		17.347.158.175	13.276.752.852	33.565.811.210	26.904.931.391
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.3	760.085.795	394.926.876	1.345.400.047	722.655.581
7. Chi phí tài chính	22	VII.4	2.261.796.785	2.321.879.578	4.499.865.123	5.433.738.071
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.261.796.785	2.321.879.578	4.499.865.123	5.433.738.071
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VII.7a	182.951.813	65.879.045	437.569.280	98.812.011
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.7b	6.494.314.894	5.865.183.666	12.373.835.168	12.370.874.614
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		9.168.180.478	5.418.737.439	17.599.941.686	9.724.162.276
12. Thu nhập khác	31	VII.5	20.000.000	253.709.855	48.505.507	280.876.522
13. Chi phí khác	32	VII.6	20.058.476	84.946.330	388.682.936	257.590.063
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(58.476)	168.763.525	(340.177.429)	23.286.459
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.168.122.002	5.587.500.964	17.259.764.257	9.747.448.735
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VII.9	2.096.343.109	1.622.165.705	3.806.615.780	2.500.710.251
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(84.659.532)	(407.277.996)	(182.078.742)	(399.415.220)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7.156.438.425	4.372.613.255	13.635.227.219	7.646.153.704
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		7.104.875.377	4.155.176.112	13.539.385.663	7.413.096.701
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		51.563.048	217.437.143	95.841.556	233.057.003
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.11	477	275	909	654
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Nguyễn Quốc Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Chu Xuân Lăng

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm tới cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		235.067.172.680	186.316.877.773
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(193.879.089.099)	(133.761.686.783)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.831.041.804)	(10.544.626.158)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(4.525.094.421)	(5.546.285.408)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4.225.681.812)	(2.769.028.332)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		36.032.009.645	2.517.803.372
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(64.636.829.599)	(33.721.784.415)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.998.554.410)	2.491.270.049
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.753.625.498)	(963.282.722)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			138.043.709
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24			10.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.452.195.380	611.085.175
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(301.430.118)	9.785.846.162
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		44.949.089.359	7.462.661.054
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(52.649.684.023)	(36.118.270.154)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.017.576.450)	(9.602.604.346)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(16.718.171.114)	(38.258.213.446)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(24.018.155.642)	(25.981.097.235)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		102.820.256.263	79.293.454.676
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		12.540.355	25.764.117
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	VI.1	78.814.640.976	53.338.121.558

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Nguyễn Quốc Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Chu Xuân Lãng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC
6 tháng đầu năm 2025

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 299/QĐ-BXD ngày 03 tháng 03 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước thuộc Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp Thoát Nước và Môi Trường Việt Nam thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng 2

ký doanh nghiệp lần đầu số 4103009943 ngày 09 tháng 04 năm 2008; Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07 tháng 06 năm 2023 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

2. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

Các chi nhánh của Công ty:

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

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

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

4. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025:

Doanh thu 6 tháng đầu năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm ngoái với số tiền là 148.259.068.615 đồng, tương ứng tăng với tỷ lệ là 151,02 %. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm ngoái với số tiền là 6.126.288.962 đồng, tương ứng tăng

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

82,64%. Nguyên nhân là do doanh thu của mảng xây lắp tăng mạnh, bên cạnh đó lợi nhuận từ mảng cho thuê văn phòng vẫn được duy trì với hiệu suất cao.

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

- + Số lượng công ty con: 01 (một)
- + Số lượng công ty con được hợp nhất: 01 (một)
- + Số lượng công ty con không được hợp nhất: không.
- Chi tiết công ty con được hợp nhất:
 - + Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá
 - Địa chỉ: Số 243 Ấp Phước Ninh, Xã Thạnh Lộc, Tỉnh An Giang.
 - Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 89,75%.
 - Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 89,75%.

6. Số lượng công nhân viên Công ty tính đến 30/06/2025: 129 người.

II Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:

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

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

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

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

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

IV Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

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

V Các chính sách kế toán áp dụng:

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

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

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

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

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

3.1 Các khoản chi vay:

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

3.2 Các khoản đầu tư vào công ty con:

Công ty con

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

5.1 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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

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

5.4 Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

6.2 Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

11.1 Vốn góp của chủ sở hữu:

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

11.2 Thặng dư vốn cổ phần:

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

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

11.4 Cổ phiếu quỹ:

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

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

12.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:

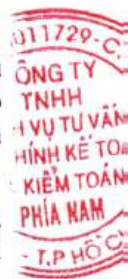
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

12.2 Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;



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

12.3 Doanh thu hoạt động tài chính:

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:

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

Không hạch toán vào chi phí tài chính những nội dung chi phí sau đây:

- Chi phí phục vụ cho việc sản xuất sản phẩm, cung cấp dịch vụ;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Chi phí kinh doanh bất động sản;
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản;
- Các khoản chi phí được trang trải bằng nguồn kinh phí khác;
- Chi phí khác.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và được ghi nhận vào chi phí tài chính nếu việc phát hành trái phiếu cho mục đích sản xuất, kinh doanh thông thường.

Lãi phải trả của trái phiếu chuyển đổi được tính vào chi phí tài chính trong kỳ được xác định bằng cách lấy giá trị phần nợ gốc đầu kỳ của trái phiếu chuyển đổi nhân (x) với lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu chuyển đổi

Nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khoản cổ tức ưu đãi đó về bản chất là khoản lãi vay và phải được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

14.1 Thuế TNDN hiện hành:

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

14.2 Thuế TNDN hoãn lại:

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: VND

VI- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**1. TIỀN****a/ Tiền mặt**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Văn phòng công ty	197.647.917	127.052.596
- Trung Tâm Kinh Doanh	93.935.218	41.172.284
- Chi Nhánh Dakmil	260.563	2.219.223
- Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá	1.757.359	4.237.796
	101.694.777	79.423.293

b/ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn*** Văn phòng công ty**

	13.616.993.059	21.668.330.857
--	-----------------------	-----------------------

	10.043.581.144	20.230.924.090
--	-----------------------	-----------------------

	3.772.035.054	9.890.427.761
--	---------------	---------------

	6.723.641	7.053.298
--	-----------	-----------

	50.350.942	720.480.271
--	------------	-------------

	5.597.188.452	8.982.469.264
--	---------------	---------------

	8.870.961	8.862.168
--	-----------	-----------

	10.667.792	10.657.219
--	------------	------------

	8.435.286	32.928.208
--	-----------	------------

	3.388.043	3.714.502
--	-----------	-----------

	16.540.457	16.863.455
--	------------	------------

	1.725.840	1.769.447
--	-----------	-----------

	561.901.620	550.070.005
--	-------------	-------------

	5.753.056	5.628.492
--	-----------	-----------

	782.966.598	171.637.460
--	--------------------	--------------------

	782.966.598	171.637.460
--	-------------	-------------

	1.282.684	1.635.042
--	------------------	------------------

	1.282.684	1.635.042
--	-----------	-----------

	2.789.162.633	1.264.134.265
--	----------------------	----------------------

	1.000.479	1.000.479
--	-----------	-----------

	2.785.783.757	1.260.603.399
--	---------------	---------------

	2.378.397	2.530.387
--	-----------	-----------

--	--	--

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: VND

c/ Các khoản tương đương tiền	65.000.000.000	81.024.872.810
* Văn phòng công ty	65.000.000.000	77.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,2%/năm, đáo hạn 30/07/2025)	20.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 30/09/2025)	10.000.000.000	5.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,5%/năm, đáo hạn 30/09/2025)	20.000.000.000	15.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Vietinbank CN1 (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 15/01/2025)		14.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại BIDV - Sở giao dịch II (kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4%/năm, đáo hạn 30/07/2025)	15.000.000.000	20.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại BIDV - Sở giao dịch II (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 15/01/2025)		8.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại BIDV - Sở giao dịch II (kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,4%/năm, đáo hạn 03/03/2025)		5.000.000.000
* Công ty CP TV và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá		4.024.872.810
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Kiên Giang (Kỳ hạn 3 tháng)		4.024.872.810
Cộng	78.814.640.976	102.820.256.263

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.487.946.475	1.632.329.916	5.571.505.759	4.487.946.475	1.632.329.916	2.855.616.559
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 15 (20.400 CP, tỷ lệ 2,09%) (*)	1.220.303.364	1.220.303.364	-	1.220.303.364	1.220.303.364	-
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 12 (140.000 CP, tỷ lệ 9,33%) (*)	1.400.000.000	412.026.552	987.973.448	1.400.000.000	412.026.552	987.973.448
- Công ty CP Điện Nước An Giang (173.643 CP, tỷ lệ 0,31%) (**)	1.521.000.000	-	4.236.889.200	1.521.000.000	-	1.521.000.000
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (32.621 CP, tỷ lệ 3,51%) (*)	346.643.111	-	346.643.111	346.643.111	-	346.643.111
Cộng	4.487.946.475	1.632.329.916	5.571.505.759	4.487.946.475	1.632.329.916	2.855.616.559

Ghi chú:

(*): Các khoản đầu tư vào đơn vị khác tới thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính cho 6 tháng đầu năm 2025 nên không có căn cứ để trích lập dự phòng.

(**): Giá trị hợp lý khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Điện nước An Giang được lấy theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề trước thời điểm lập báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2025 trên sàn UPCOM.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC
6 tháng đầu năm 2025

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
* Phải thu của khách hàng ngắn hạn	67.326.323.061	71.343.015.091
Phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu ngắn hạn của khách hàng	25.492.028.869	16.465.788.627
- Công ty CP XDTM An Xuân Thịnh (HĐ 01/2016 gói F1)	8.988.910.834	8.988.910.834
- Công ty TNHH Nước sạch Hòa Bình - Xuân Mai	8.380.080.041	
- Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV	8.123.037.994	7.476.877.793
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	33.843.642.197	42.783.588.200
- Công ty CP Năng lượng và Môi trường Tân Hồng	4.808.672.074	4.656.617.232
- BQLDA Đầu tư XD Hạ tầng Đô thị TPHCM - Gói thầu XL05 - Quận 2	4.019.737.475	6.690.534.058
- Công ty TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	2.888.427.411	2.888.427.411
- Công ty CP Đầu tư TM XD Thiết bị và Năng lượng Phương Nam	1.941.899.015	1.880.494.297
- BQLDA Phát triển Đô thị Hành lang Tiểu vùng sông Mê Kông Tinh Tây Ninh (Ctr Bến Cầu CW12)	1.089.592.375	1.089.592.375
- BQLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Hà Tiên	1.085.085.783	1.994.165.238
- Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang	926.530.180	1.160.083.065
- Công ty TNHH WEC ENGINEERS & CONSTRUCTORS Việt Nam	762.396.028	862.396.028
- Văn phòng đại diện Công ty CP Trực tuyến GOSU	292.421.559	512.003.873
- Công ty Cổ Phần GIHOT	198.107.776	513.677.555
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường WASEEN		798.093.533
- Các khách hàng khác - Công trình khác	15.830.772.521	19.737.503.535
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	7.990.651.995	12.093.638.264
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP (Viwaseen)	7.511.289.565	6.959.871.484
- Công ty CP Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước	62.129.897	
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Thiết bị Ngành nước (Viwaseen 14)	417.232.533	5.133.766.780
Cộng	67.326.323.061	71.343.015.091

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
* Trả trước cho người bán ngắn hạn	21.455.138.147	38.113.565.166
Trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên	14.838.719.336	21.667.174.933
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Năng Ban Mai	5.044.226.195	6.451.475.350
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ Huy Thiên Phú	3.971.300.376	6.743.143.150
- Công ty TNHH Xây dựng Hòa Mỹ	3.052.991.588	4.234.395.800
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Gia Thành	2.770.201.177	4.238.160.633
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	6.616.418.811	16.446.390.233
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Thương mại Bình An	1.100.078.200	1.115.737.000
- Công ty CP TV ĐTXD và Kiểm định Liên Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH XD TM và DV Hà Hưng	558.768.936	555.568.936
- Công ty TNHH Sun Nam	411.270.329	300.954.377
- Công ty TNHH TM Cơ khí và Môi trường Lê Gia Phát	357.319.297	1.195.496.000
- Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Dịch vụ PAT		755.559.360
- Công ty CP Xây dựng Quốc gia		10.062.144.000
- Những người bán khác	3.188.982.049	1.460.930.560
Cộng	21.455.138.147	38.113.565.166

5. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn	3.523.581.173	1.291.645.456	3.945.775.329	1.291.645.456
- Công ty CP XD TM An Xuân Thịnh	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng			337.418.683	
- Tạm ứng	1.231.083.976	291.645.456	1.312.063.737	291.645.456
- Ký quỹ, ký cược	382.584.672		382.584.672	
- Phải thu ngắn hạn khác	909.912.525		913.708.237	
Cộng	3.523.581.173	1.291.645.456	3.945.775.329	1.291.645.456

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

6. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng						
- Công ty TNHH WEC ENGINEERS & CONSTRUCTORS Việt Nam (*)	Trên 3 năm	762.396.028		Trên 3 năm	862.396.028	
- Tổng Công ty Sawaco: Ctr ống lồng băng đường Xuyên Á và Ctr Ng.Thiện Thuật.	Trên 3 năm	104.022.493		Trên 3 năm	104.022.493	
- Tổng Công ty Sawaco: Ctr cấp nước đường Quang Trung, Quận Gò Vấp.	Trên 3 năm	619.595.950		Trên 3 năm	619.595.950	
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) - tiền thuế GTGT.	Trên 3 năm	500.000.000		Trên 3 năm	500.000.000	
- Viwaseen - Ctr Dĩ An, Bình Dương (Gói BDAF-09A)	Trên 3 năm	973.473.492		Trên 3 năm	973.473.492	
- Công ty An Xuân Thịnh - Ctr gói F1 (**)	Trên 3 năm	8.988.910.834		Trên 3 năm	8.988.910.834	
- Công ty CP Nước Aqua One Hậu Giang	Trên 3 năm	179.705.152		Trên 3 năm	179.705.152	
- DA Buôn Ma Thuột và 3 Thị trấn - DLCW-01	Trên 3 năm	427.842.561		Trên 3 năm	427.842.561	
Thịnh	Trên 2 năm	69.056.538	20.716.961	Trên 2 năm	69.056.538	69.056.538
- BQLDA Nâng cấp Đô thị TP Cà Mau	Trên 3 năm	60.732.997		Trên 3 năm	60.732.997	60.732.997
- Công ty CP Đ.tư TM XD T.bị và Năng lượng Phương Nam	Trên 3 năm	1.900.294.965	218.015.639	Trên 3 năm	1.880.494.297	1.174.015.152
- Công ty CP Năng lượng và Môi trường Tân Hồng	Trên 3 năm	4.705.649.091	513.242.467	Trên 3 năm	4.656.617.232	2.105.718.389
Phải thu khác						
- Công ty CP XD TM An Xuân Thịnh - CT gói 1.9 và 1.10 Cần Thơ	Trên 3 năm	1.000.000.000		Trên 3 năm	1.000.000.000	
- Lê Thái Hà - CT Đông Tăng Long XL05-16	Trên 3 năm	291.645.456		Trên 3 năm	291.645.456	
Cộng		20.583.325.557	751.975.067		20.614.493.030	3.409.523.076



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

Ghi chú:

(*): Ngày 28/05/2025, Tòa án Nhân dân Huyện Bình Chánh, TPHCM có Bản án số 60/2025/KDTM-ST về việc tranh chấp hợp đồng thi công giữa đơn vị và Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam, quyết định Công ty TNHH WEC ENGINEES & CONSTRUCTORS Việt Nam có trách nhiệm thanh toán cho đơn vị số nợ gốc 762.396.028 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 63.782.821 đồng. Đến nay đã chuyển cho Cơ quan thi hành án.

():**

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

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

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

- Ngày 03/04/2023, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM có Quyết định giám đốc thẩm số 07/2023/KDTM-GĐT:

+ Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 06/04/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;

+ Hủy Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TPHCM;

+ Hủy Bản án sơ thẩm số 100/2020/KDTM-ST ngày 24/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM;

+ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM xét xử sơ thẩm lại.

- Ngày 06/03/2024, Tòa án nhân dân Quận 7, TP.HCM có giấy triệu tập đơn vị đến tòa vào ngày 22/03/2024 để giải quyết vụ án; Waseco đã cung cấp hồ sơ, thực hiện theo giấy triệu tập.

- Đến ngày phát hành báo cáo này, Tòa án nhân dân Quận 7 vẫn chưa xét xử sơ thẩm lại.

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

7. HÀNG TỒN KHO

- Nguyên liệu, vật liệu
- Công cụ, dụng cụ
- Chi phí SX KD dở dang
- Hàng hóa

Cộng

Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
1.561.249.232	361.067.058	1.544.443.052	376.284.412
61.645.143		66.980.801	
27.891.589.882		29.583.980.586	
53.266.223		119.642.633	
29.567.750.480	361.067.058	31.315.047.072	376.284.412

8. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

* Xây dựng cơ bản dở dang

- Dự án khu phức hợp Q9 - HCM
- Công trình thay mới dàn lạnh FCU và bộ điều khiển cụm van điện từ + bộ điều khiển nhiệt độ khu B Tòa nhà WASECO.
- Công trình chống thấm vách tường khu C Tòa nhà Waseco
- Trang bị hệ thống giữ xe ô tô thông minh tại Tòa nhà Waseco
- Chi phí cải tạo, sửa chữa Văn phòng Waseco
- Đầu tư, cải tạo tuyến ống Nhà máy nước DakMil
- Chi phí đầu tư mua nhà kho xã Phước Tân, Biên Hòa
- XD HTCN Nam Rạch Giá, Kiên Giang - Các hạng mục còn lại của GD2
- Sửa chữa máy bơm chìm trạm bơm cấp I của dự án " Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch giá, công suất 20.000 r

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
27.235.706.029	21.542.491.406
18.462.662.188	16.718.010.726
2.728.442.412	18.518.519
15.000.000	
132.920.000	132.920.000
	1.350.000
16.151.095	4.549.761
950.600.000	950.600.000
4.801.428.334	3.588.040.400
128.502.000	128.502.000
27.235.706.029	21.542.491.406

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	159.990.227.585	46.520.024.142	13.719.194.636	34.722.805.564	254.952.251.927
- Mua trong kỳ		35.734.000			35.734.000
- Cải tạo sửa chữa					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác		242.030.000		123.308.581	365.338.581
Số dư cuối kỳ	159.990.227.585	46.313.728.142	13.719.194.636	34.599.496.983	254.622.647.346
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	56.705.566.901	30.416.395.699	13.027.964.530	28.079.116.017	128.229.043.147
- Khấu hao trong kỳ	3.941.101.600	2.724.654.899	158.644.236	1.334.092.555	8.158.493.290
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác		242.030.000		123.308.581	365.338.581
Số dư cuối kỳ	60.646.668.501	32.899.020.598	13.186.608.766	29.289.899.991	136.022.197.856
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	103.284.660.684	16.103.628.443	691.230.106	6.643.689.547	126.723.208.780
2. Tại ngày cuối kỳ	99.343.559.084	13.414.707.544	532.585.870	5.309.596.992	118.600.449.490

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

108.874.362.238 đồng

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

33.005.084.286 đồng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền SD Đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Trị giá thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	20.417.332.000		3.150.000.000		23.567.332.000
- Mua trong kỳ					
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	20.417.332.000		3.150.000.000		23.567.332.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.935.503.929		2.163.000.000		5.098.503.929
- Khấu hao trong kỳ	210.850.242		63.000.000		273.850.242
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	3.146.354.171		2.226.000.000		5.372.354.171
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	17.481.828.071		987.000.000		18.468.828.071
2. Tại ngày cuối kỳ	17.270.977.829		924.000.000		18.194.977.829

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.270.977.829 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC
6 tháng đầu năm 2025

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
* Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	206.497.093.439		760.206.934	205.736.886.505
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	93.871.049.719			93.871.049.719
- Nhà (Khu A +B)	112.626.043.720		760.206.934	111.865.836.786
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	91.639.794.531	3.352.459.216	407.555.385	94.584.698.362
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	18.201.739.654	1.567.373.514		19.769.113.168
- Nhà (Khu A +B)	73.438.054.877	1.785.085.702	407.555.385	74.815.585.194
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	114.857.298.908		352.651.549	111.152.188.143
- Quyền sử dụng đất				74.101.936.551
- Nhà (Khu C)	75.669.310.065			
- Nhà (Khu A +B)	39.187.988.843		352.651.549	37.050.251.592
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 111.152.188.143 đồng.
- Nguyên giá BĐSĐT cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 9.103.462.759 đồng.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí chờ phân bổ

b. Chi phí trả trước dài hạn

Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, CCDC, thiết bị

c. Lợi thế thương mại

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
11.679.323.521	13.001.783.220
11.679.323.521	13.001.783.220
700.235.642	710.310.703
700.235.642	710.310.703
292.805.850	488.009.850
12.672.365.013	14.200.103.773

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH		Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu năm			
Hạn mức	Lãi suất vay (%/năm)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a. Vay ngắn hạn									
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi Nhánh 1 Tp.HCM (*)		40.000.000.000	6,2%	2.322.997.808	2.322.997.808	26.065.910.465	34.272.336.527	10.529.423.870	10.529.423.870
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi Nhánh SGD 2 (**)		26.000.000.000	6,6% - 6,7%	9.015.831.398	9.015.831.398	18.883.178.894	9.867.347.496		
Cộng				11.338.829.206	11.338.829.206	44.949.089.359	44.139.684.023	10.529.423.870	10.529.423.870
b. Vay dài hạn									
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang (***)		180.000.000.000	LS điều chỉnh	83.151.077.434	83.151.077.434		8.000.000.000	91.151.077.434	91.151.077.434
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang (****)		6.549.810.239	LS điều chỉnh	1.510.000.000	1.510.000.000		510.000.000	2.020.000.000	2.020.000.000
Cộng				84.661.077.434	84.661.077.434		8.510.000.000	93.171.077.434	93.171.077.434

Ghi chú:

(*) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 1 TP. HCM theo hợp đồng cho vay hạn mức số 061/2023/HĐCVHM/NHCT902/WASECO ngày 02 tháng 08 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Hạn mức cho vay 40.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay tối đa không quá 06 tháng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp công trình nhà văn phòng, nhà điều hành sản xuất thuộc hạng mục công trình văn phòng (Khu A) tại địa chỉ số 10, Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 026/2022/HĐBĐ/NHCT902-WASECO ngày 22/04/2022 (xem thuyết minh số VIII.3.b.4.2), thế chấp các khoản phải thu của các công trình do Vietinbank tài trợ.

(**) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/62599/HĐTD ngày 15 tháng 11 năm 2024 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 104.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay tối đa không quá 06 tháng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản và các tài sản khác theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 211/2021/62599/HĐBĐ ngày 14/05/2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/2016/62599/HĐBĐ ngày 22/07/2016 (xem thuyết minh số VIII.3.b.4.1).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

(***) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang theo hợp đồng số 01/2017-HĐCVDADT/NHCT840 - Công ty CP Tư Vấn và Cấp Nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá ngày 10/5/2017 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay dự án đầu tư số: 02/2020-HĐCV-SĐBS 02/NHCT840-Công ty CP Tư Vấn và Cấp Nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá ngày 22/06/2020, chi tiết:

- Số tiền cam kết cho vay là 180 tỷ
- Mục đích vay: Để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp thuộc dự án Xây dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá có công suất 20.000 m³/ngày;
- Thời hạn cho vay: 144 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: là lãi suất điều chỉnh;
- Khoản vay được bảo đảm bởi các tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất, cụ thể:
 - + Hợp đồng số 17670014A/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 231.037.000.000 đồng);
 - + Hợp đồng số 17670014B/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 20.960.000 đồng);
 - + Hợp đồng số 17670014C/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai).
 - + Hợp đồng số 24930041/2024/HĐBĐ/NHCT840 ngày 14/11/2024 (tài sản gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 273973 và Bể chứa nước sạch dung tích 4.800m³ thống nhất định giá là 12.830.000.000 đồng).

(****) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 20280012/2020-HĐCVDADT/NHCT840 - Công ty CP Tư Vấn và Cấp Nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá ngày 20/10/2020 số tiền cam kết cho vay là 6.549.810.239 đồng, chi tiết:

- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý để đầu tư xây dựng Dự án điện mặt trời áp mái nhà máy cấp nước Nam Rạch Giá tại 243 đường Quốc lộ 80, ấp Phước Ninh, xã Mong Thọ B, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;
- Thời hạn cho vay: 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: là lãi suất điều chỉnh;
- Khoản vay được bảo đảm bởi tài sản hình thành trong tương lai, cụ thể:
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 20280012/2020/HĐBĐ/NHCT840 ngày 20/10/2020

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

* Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng phải trả người bán ngắn hạn

- Công ty Cổ Phần DNP Holding

* Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn khác

- Công ty CP Xây Dựng Số 1

- Công ty Cổ phần Thương mại Hoa Lư

- Công ty Cổ phần Xây dựng Quốc Gia

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Tươi Sáng

- Công ty TNHH Hoá nhựa Đệ Nhất

- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Công chánh

- Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đạt Thành

- Công ty TNHH TV Đầu tư Phát triển Xây dựng Hùng Anh 18

- Công ty TNHH XD-TM-DV Giang Bình

- Công ty CP Đầu tư Thương mại Thép Mới

- Công ty CP Van Shin Yi

- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kỹ thuật Phan Lê Gia

- Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Minh Nghi

- Các khách hàng khác

* Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

- Tổng Công ty Viwaseen - Ct: HTCN phường Tam Phước, Tp.Biên Hòa

Cộng

Giá trị	Số cuối kỳ	Giá trị	Số đầu năm
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
5.426.525.864	5.426.525.864	994.031.660	994.031.660
5.426.525.864	5.426.525.864	994.031.660	994.031.660
47.542.495.846	47.542.495.846	49.261.854.675	49.261.854.675
4.958.758.349	4.958.758.349		
2.933.389.139	2.933.389.139	2.781.461.063	2.781.461.063
2.689.383.230	2.689.383.230		
2.427.560.342	2.427.560.342	4.356.142.304	4.356.142.304
2.243.978.058	2.243.978.058	9.259.892.521	9.259.892.521
2.064.060.805	2.064.060.805	1.965.429.661	1.965.429.661
1.878.163.307	1.878.163.307	1.570.377.285	1.570.377.285
1.570.393.182	1.570.393.182	1.853.148.824	1.853.148.824
1.045.608.954	1.045.608.954	1.051.058.954	1.051.058.954
1.033.378.454	1.033.378.454	555.888.530	555.888.530
736.315.952	736.315.952	879.054.522	879.054.522
447.709.044	447.709.044	5.168.822.925	5.168.822.925
406.016.234	406.016.234	446.849.447	446.849.447
23.107.780.796	23.107.780.796	19.373.728.639	19.373.728.639
		230.222.929	230.222.929
52.969.021.710	52.969.021.710	50.486.109.264	50.486.109.264

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH Nước sạch Hòa Bình – Xuân Mai (Ctr Thu và Hạ tầng kỹ thuật thuộc DA HTCN Xuân Mai)	33.023.858.365	69.661.132.252
- BQL các Dự án Đầu tư Xây dựng Phú Yên (gói 01XL Tuyển ống thu gom nước thải trên địa bàn TP Tuy Hòa, Phú Yên)	16.272.953.000	32.020.894.755
- Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội (Gói thầu 16: Thi công XD và LD mạng lưới cấp nước các xã Hạ Bằng, Tân Xã và Đồng Trúc)		12.129.392.000
- Trung tâm Nước sạch và VSMT Nông thôn (Ctr Cấp nước ven biển huyện Phù Mỹ, Bình Định)		7.272.796.115
- Trung tâm Nước sạch và VSMT Nông thôn Tỉnh Bạc Liêu		7.088.513.000
- Trung tâm NS và VSMT nông thôn tỉnh Sóc Trăng (Gói 06: Thi công XD và LD thiết bị thuộc Dự án thành phần số 02)	2.516.227.287	558.908.614
- Trung tâm Dịch vụ nông nghiệp, Quản lý khai thác công trình thủy lợi và NSNT tỉnh Đồng Tháp (Gói thầu 06: XL thi công XD tuyển ống)	1.524.932.463	2.850.567.451
- Trung tâm Nước sạch và VSMT Nông thôn - Đường ống phân phối Cờ Đỏ, Thốt Nốt, Cần Thơ		3.342.194.102
- Trung tâm Nước sạch và VSMT Nông thôn - Cải tạo đường ống Thới Lai, Vĩnh Thạnh, Phong Điền, Cần Thơ		1.109.871.000
- Trung tâm Nước sạch và VSMT Tỉnh Bình Thuận	140.000.000	1.108.423.000
- Các khách hàng khác	12.569.745.615	140.000.000
* Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan		2.039.572.215
- Công ty CP Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước		232.836.421
- Tổng Công ty Viwaseen (tạm ứng mua vật tư Chi nhánh Trung tâm KD Waseco)		52.912.685
Cộng	33.023.858.365	179.923.736
	33.023.858.365	69.893.968.673



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường Tân Sơn Hòa, TP.Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Phải thu	Phải nộp
- Thuế giá trị gia tăng		3.319.103.633	2.116.901.007	2.817.476.968		2.618.527.672
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		4.423.933.728	3.806.615.780	4.225.681.812		4.004.867.696
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất			5.854.587.400			5.854.587.400
- Thuế tài nguyên		5.901.824	233411459	209.550.608		29.762.675
- Thuế TNCN		751.658.275	651.408.717	496.165.940		906.901.052
- Thuế môn bài			8.000.000	8.000.000		
- Phí bảo vệ môi trường		30.017.884	224.798.977	218.214.127		36.602.734
- Các loại thuế khác	65.524	5.275.660	105.734.961	104.061.441		6.883.656
Cộng	65.524	8.535.891.004	13.001.458.301	8.079.150.896		13.458.132.885

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Lương phải trả công nhân viên

Cộng

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

* **Chi phí phải trả ngắn hạn**

- Trích trước chi phí phải trả các công trình
- Trích trước chi phí vận chuyển, nghiệm thu vật tư kinh doanh
- Trích trước chi phí điện phải trả
- Trích trước chi phí lãi vay phải trả
- Trích trước chi phí sửa chữa tòa nhà Waseco
- Trích trước chi phí CB-CNV tham quan nghỉ mát
- Các khoản trích trước khác

Cộng

19. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Phải trả ngắn hạn khác

- Kinh phí Công đoàn
- Các khoản phải trả khác

b. Phải trả dài hạn khác

- Tổng Công ty phát triển nhà và đô thị - dự án quận 9
- Phải trả khách hàng tiền đặt cọc thuê văn phòng

c. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

- Công ty CP Năng Lượng và Môi Trường Tam Nông
- Tổng Công ty Sawaco - lắp đặt đồng hồ Tổng đường CMT8

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
1.063.091.954	2.242.575.316
1.063.091.954	2.242.575.316
Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.750.978.035	19.121.019.412
310.693.400	404.734.000
400.668.733	347.879.727
122.468.627	147.697.925
128.816.074	
1.008.000.000	
19.035.500	20.504.762
5.740.660.369	20.041.835.826
Số cuối kỳ	Số đầu năm
14.150.426.401	18.289.952.464
138.520.612	69.701.494
14.011.905.789	18.220.250.970
26.659.590.419	27.847.474.962
5.837.572.099	5.837.572.099
20.822.018.320	22.009.902.863
4.849.667.853	4.908.795.125
4.286.398.808	4.345.526.080
563.269.045	563.269.045
45.659.684.673	51.046.222.551



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Trích chi phí bảo hành CT: HTCN Sông Đà -gói TOC2.EPC	8.715.098.951	8.715.644.474
- Trích chi phí bảo hành CT: T/ống cấp nước sạch KV Bắc Thạnh Phú, Bến Tre	1.607.558.148	1.696.221.218
- Trích chi phí bảo hành CT: gói số 2 tuyến ống cấp nước từ NMN Hữu Định về KCN Giao Long Bến Tre	1.539.043.402	1.539.043.402
- Trích chi phí bảo hành CT: Hệ thống thu gom nước thải Bến Cầu gói CW-12	1.034.482.510	1.034.482.510
- Trích chi phí bảo hành CT: gói 02XL: Tuyến ống truyền tải ra KV phía Bắc Tp.Tuy Hòa, Phú Yên	695.062.446	695.062.446
- Trích chi phí bảo hành CT: Đường ống phân phối Cờ Đỏ, Cần Thơ	497.144.655	
- Trích chi phí bảo hành CT: Cải tạo đường ống Thới Lai, Cần Thơ	475.217.583	
- Trích chi phí bảo hành CT: Gói 03XL-T/ống cấp nước TP Tuy Hòa, Phú Yên		405.663.646
- Trích chi phí bảo hành CT: Cấp nước Ba Bàu, Phan Thiết, Bình Thuận	284.924.837	284.924.837
- Trích chi phí bảo hành CT: Tuyến ống D1500 Phạm Văn Đồng		215.874.595
- Trích chi phí bảo hành CT: Hạ tầng kỹ thuật KDC số 6 - Hiệp Bình Phước	114.903.865	114.903.865
- Trích chi phí bảo hành CT: Tuyến ống cấp nước HDPE D400, D225 Long An	185.096.923	185.096.923
- Trích lập dự phòng 17% tiền lương trên quỹ lương thực chi		2.091.362.950
- Trích dự phòng chi phí sửa chữa tòa nhà Waseco khu A, B, C	5.024.934.112	5.024.934.112
Cộng	20.173.467.432	22.003.214.978

21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	687.150.136	672.910.996
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4.147.904.269	4.315.743.871

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	3.170.267.273	1.987.781.926
Cộng	3.170.267.273	1.987.781.926

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC
6 tháng đầu năm 2025

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7
Số dư đầu năm trước	132.000.000.000	9.639.328.147	34.419.917.589	(30.000)	13.719.520.860	4.533.586.007	194.312.322.604
- Tăng vốn trong kỳ trước					7.413.096.701	233.057.003	7.646.153.703
- Lãi trong kỳ trước							
- Tăng khác							
- Giảm vốn trong kỳ trước							
- Lỗ trong kỳ trước							
- Giảm khác					13.183.000.000		13.183.000.000
Số dư cuối kỳ trước	132.000.000.000	9.639.328.147	34.419.917.589	(30.000)	7.949.617.561	4.766.643.010	188.775.476.307
Số dư đầu năm nay	132.000.000.000	9.639.328.147	34.419.917.589	(30.000)	13.481.474.842	4.966.802.460	194.507.493.038
- Tăng vốn trong kỳ này					13.539.385.663	95.841.556	13.635.227.219
- Lãi trong kỳ này							
- Tăng khác							
- Giảm vốn trong kỳ này							
- Lỗ trong kỳ này							
- Giảm khác (*)					12.170.837.160		12.170.837.160
Số dư cuối kỳ này	132.000.000.000	9.639.328.147	34.419.917.589	(30.000)	14.850.023.345	5.062.644.016	195.971.883.097

Ghi chú: (*) Chi tiết các khoản giảm khác của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 06/06/2025, gồm:

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.673.837.160
- Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	257.000.000
- Chi trả cổ tức năm 2024 đợt 2 cho các cổ đông	9.240.000.000
Cộng	12.170.837.160

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

b. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

- Vốn góp của công ty mẹ
- Vốn góp của đối tượng khác

Cộng

Tỷ lệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
60%	79.200.000.000	79.200.000.000
40%	52.800.000.000	52.800.000.000
100%	132.000.000.000	132.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ**- Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- + Vốn góp đầu năm
- + Vốn góp tăng trong kỳ
- + Vốn góp giảm trong kỳ
- + Vốn góp cuối kỳ

- Cổ tức lợi nhuận đã chia**d. Cổ phiếu****- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành****- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng**

- + Cổ phiếu phổ thông
- + Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu được mua lại

- + Cổ phiếu phổ thông
- + Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- + Cổ phiếu phổ thông
- + Cổ phiếu ưu đãi

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

đ. Cổ tức**- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi

- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Ngoại tệ các loại**

- USD
- EUR

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

- Doanh thu bán hàng
- Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ
- Doanh thu SX công nghiệp (SX nước sạch + điện)
- Doanh thu hợp đồng xây dựng

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
18.163.313.769	8.074.869.730
46.209.523.959	47.496.211.440
19.287.553.911	21.818.983.444
162.772.856.743	20.784.115.153
246.433.248.382	98.174.179.767

050117
CÔNG
TNH
CH VỤ T
CHÍNH M
VÀ KIỂM
PHIA M
- T.P.H

0393538-C
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
CẤP THOÁT NƯỚC
- T.P.HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của hàng hóa đã bán
- Giá vốn của hoạt động cho thuê VP, cung cấp dịch vụ khác
- Giá vốn SX công nghiệp (SX nước sạch + điện)
- Giá vốn hoạt động xây dựng

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
17.212.439.364	7.811.296.336
24.975.810.241	35.406.773.769
11.072.686.435	10.602.648.159
159.606.501.132	17.448.530.112
212.867.437.172	71.269.248.376

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
1.332.859.692	696.891.464
12.540.355	25.764.117
1.345.400.047	722.655.581

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
4.499.865.123	5.433.738.071
4.499.865.123	5.433.738.071

5. THU NHẬP KHÁC

- Thu nhập từ thanh lý tài sản
- Thu nhập khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
20.000.000	156.179.737
28.505.507	124.696.785
48.505.507	280.876.522

6. CHI PHÍ KHÁC

- Tiền phạt chậm nộp ngân sách
- Giá trị còn lại của TSCĐ (Trạm biến áp) bàn giao cho Công ty Điện lực Tân Bình - TCT Điện lực TPHCM quản lý.
- Chi phí khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
17.309.386	75.817.469
352.651.549	
18.722.001	181.772.594
388.682.936	257.590.063

7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ**

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân viên bán hàng
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Các khoản chi phí bán hàng khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
16.378.532	
83.000.000	48.000.000
75.382.234	12.732.675
262.808.514	38.079.336
437.569.280	98.812.011

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

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí khấu hao TSCĐ quản lý
- Thuế và lệ phí
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Trích trước chi phí tham quan nghỉ mát
- Hoàn nhập dự phòng tiền lương
- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
- Các khoản chi phí QLDN khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
6.577.659.782	6.232.319.475
169.346.078	121.152.372
61.486.760	108.749.407
2.626.380.536	853.744.449
1.008.000.000	938.716.000
(2.091.362.950)	(710.000.000)
758.617.216	719.098.063
3.263.707.746	4.107.094.848
12.373.835.168	12.370.874.614

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ

Kỳ này	Kỳ trước
71.266.259.880	22.008.745.936
12.752.070.738	9.506.640.116
11.784.802.748	11.565.604.945

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

- Chi phí trích lập dự phòng	435.808.993	853.744.449
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.286.942.099	41.268.141.915
- Chi phí bằng tiền khác	121.098.481.906	12.947.497.930
Cộng	225.624.366.364	98.150.375.291
9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	3.806.615.780	2.500.710.251
Cộng	3.806.615.780	2.500.710.251
10. CHI PHÍ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT	Kỳ này	Kỳ trước
- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	685.000.000	660.000.000
- Chi phí khác của HĐQT	73.617.216	59.098.063
Cộng	758.617.216	719.098.063
11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.539.385.663	9.747.448.735
Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	1.543.669.279	1.111.338.249
Lợi nhuận/(Lỗ) phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	11.995.716.384	8.636.110.486
CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.199.997	13.199.997
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	909	654

Ghi chú (*): Quỹ khen thưởng phúc lợi được tính cho kỳ này căn cứ theo tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng Ban điều hành theo kết quả phân chia lợi nhuận năm 2024 của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/06/2025.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG

1. Giao dịch giữa các bên liên quan

a. Các bên liên quan

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

b. Một số nghiệp vụ với các bên liên quan trong 6 tháng đầu năm 2025, các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	- Waseco cho Chi nhánh Viwaseen thuê VP	40.071.516
		- Waseco cung cấp điện cho Chi nhánh Viwaseen	5.316.709
		- Cấn trừ công nợ tiền thuê VP với tiền thi công Ct: HTCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai của Chi nhánh Viwaseen tại TP.HCM	120.384.350
		- Waseco thanh toán công nợ Ct:HTCN phường Tam Phước, Biên Hòa cho Viwaseen	109.838.579
		- Waseco (TTKD) bán vật tư cho Viwaseen	1.946.704.483
		-Viwaseen trả tiền mua vật tư cho Waseco (TTKD)	1.140.366.541

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (Viwaseen 11)	Cùng Công ty mẹ	- Waseco cung cấp điện, nước, phí bảo vệ văn phòng cho Viwaseen 11	74.533.404
		- Viwaseen 11 trả tiền điện, nước, phí bảo vệ văn phòng cho Waseco	50.524.036
		- Viwaseen 11 cho Waseco thuê VP	208.302.000
		- Waseco trả tiền thuê VP cho Viwaseen 11	208.302.000
		- Waseco trả hộ tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và ghi nợ Viwaseen 11	91.033.214
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Thiết bị Ngành nước (Viwaseen 14)	Cùng Công ty mẹ	Viwaseen 14 thanh toán tiền thi công Ctr Di dời, lắp đặt các thiết bị cấp nước thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Ctr đường ra cửa khẩu Hà Tiên cho Waseco.	6.055.687.174
		Waseco xuất hóa đơn cho Viwaseen 14 Giá trị khối lượng hoàn thành đợt 3 Ctr Di dời, lắp đặt các thiết bị cấp nước thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình đường ra cửa khẩu Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang.	1.339.152.927

5011729
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TỰ
CHÍNH KẾ
À KIỂM TC
PHIA N
T.P.HC

c. Sổ dư các khoản công nợ phải thu, phải trả với các bên có liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
* Phải thu khách hàng		7.990.651.995	12.093.638.264
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	7.511.289.565	6.959.871.484
Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (Viwaseen 11)	Cùng Công ty mẹ	62.129.897	
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Thiết bị Ngành nước (Viwaseen 14)	Cùng Công ty mẹ	417.232.533	5.133.766.780
Cộng các khoản phải thu		7.990.651.995	12.093.638.264

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

39353
CÔNG TY
PHẦN
XÂY DỰ
CẤP NƯỚC
PHỐ C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC**6 tháng đầu năm 2025**

d. Ngoài các giao dịch giữa các bên liên quan được trình bày ở trên, trong kỳ Công ty phát sinh thêm các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Nội dung	Chức danh	Giá trị giao dịch	
		Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao của Hội đồng quản trị		647.667.000	847.700.000
Nguyễn Duy Hùng (Thù lao, lương)	Chủ tịch HĐQT	443.667.000	486.834.000
Vũ Đoàn Chung	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 06/06/2025)	50.000.000	60.000.000
Lê Minh Đức	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 06/06/2025)	10.000.000	
Nguyễn Đức Bôn (Thù lao, lương)	Thành viên HĐQT	48.000.000	204.866.000
Chu Xuân Lãng	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Nguyễn Thị Bảo Quỳnh	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc		1.356.673.000	845.673.000
Chu Xuân Lãng	Tổng Giám đốc	342.000.000	214.000.000
Nguyễn Duy Dương	Phó Tổng Giám đốc	257.712.000	159.712.000
Nguyễn Văn Tứ	Phó Tổng Giám đốc	253.448.000	158.448.000
Phạm Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	258.180.000	160.180.000
Nguyễn Quốc Tuấn	Kế toán trưởng	245.333.000	153.333.000
Thù lao của Ban Kiểm soát		278.985.000	305.919.000
Bùi Khánh Linh	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Phạm Phước Thịnh (Thù lao, lương, thưởng)	Thành viên	218.985.000	245.919.000
Nguyễn Văn Dân	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Thù lao người được ủy quyền công bố thông tin		30.000.000	30.000.000
Nguyễn Quốc Tuấn	Kế toán trưởng	30.000.000	30.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

2. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Chỉ tiêu	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất nước sạch, kinh doanh khác	Cho thuê văn phòng, thuê khác	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Tổng
A- Kết quả						
1- Doanh thu thuần	162.772.856.743		19.287.553.911	46.209.523.959	18.163.313.769	246.433.248.382
2- Chi phí	159.606.501.132		11.072.686.435	24.975.810.241	17.212.439.364	212.867.437.172
- Chi phí phân bổ trực tiếp (gồm cả giá vốn)	159.606.501.132		11.072.686.435	24.975.810.241	17.212.439.364	212.867.437.172
3- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.166.355.611		8.214.867.476	21.233.713.718	950.874.405	33.565.811.210
B- Tổng giá trị của tài sản bộ phận	166.070.040.329	19.413.262.188	168.156.930.996	113.880.630.555	4.372.605.420	471.893.469.488
C- Nợ phải trả của bộ phận	153.723.379.040	5.837.572.099	90.247.344.850	22.548.802.840	3.550.579.314	275.907.678.143
D- Tổng chi phí phát sinh trong niên độ để mua TSCĐ						
E- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước	1.736.145.481		7.342.347.589	6.274.352.774		15.352.845.844
- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ	1.730.301.291		6.702.042.241	3.352.459.216		11.784.802.748
- Tổng chi phí phân bổ chi phí trả trước	5.844.190		640.305.348	2.921.893.558		3.568.043.096

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC
6 tháng đầu năm 2025

3. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị dự phòng		Giá trị hợp lý	
	Ngày 30/06/2025	Ngày 31/12/2024	Ngày 30/06/2025	Ngày 31/12/2024	Ngày 30/06/2025	Ngày 31/12/2024
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	78.814.640.976	102.820.256.263			78.814.640.976	102.820.256.263
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
- Phải thu của khách hàng	67.326.323.061	71.343.015.091		(15.913.324.498)	67.326.323.061	55.429.690.593
- Phải thu ngắn hạn khác	3.523.581.173	3.945.775.329	(1.291.645.456)	(1.291.645.456)	2.231.935.717	2.654.129.873
Cộng	149.664.545.210	178.109.046.683	(1.291.645.456)	(17.204.969.954)	148.372.899.754	160.904.076.729
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.338.829.206	10.529.423.870			11.338.829.206	10.529.423.870
- Phải trả người bán	52.969.021.710	50.486.109.264			52.969.021.710	50.486.109.264
- Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	14.150.426.401	18.289.952.464			14.150.426.401	18.289.952.464
- Chi phí phải trả	5.740.660.369	20.041.835.826			5.740.660.369	20.041.835.826
- Phải trả dài hạn khác	26.659.590.419	27.847.474.962			26.659.590.419	27.847.474.962
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	84.661.077.434	93.171.077.434			84.661.077.434	93.171.077.434
Cộng	195.519.605.539	220.365.873.820			195.519.605.539	220.365.873.820

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

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

Các nhân tố rủi ro tài chính:

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

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

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

b.1 Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro về giá khác

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

b.2 Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

b.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

Tài sản tài chính

	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tại 30/06/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	78.814.640.976		78.814.640.976
Phải thu khách hàng và phải thu khác	70.849.904.234		70.849.904.234
Đầu tư ngắn hạn			
Đầu tư dài hạn		2.855.616.559	2.855.616.559
Tài sản tài chính khác			
Tổng cộng	149.664.545.210	2.855.616.559	152.520.161.769
Tại 01/01/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	102.820.256.263		102.820.256.263
Phải thu khách hàng và phải thu khác	75.288.790.420		75.288.790.420
Đầu tư ngắn hạn			
Đầu tư dài hạn		2.855.616.559	2.855.616.559
Tài sản tài chính khác			
Tổng cộng	178.109.046.683	2.855.616.559	180.964.663.242

Nợ phải trả tài chính

	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Tại 30/06/2025			
Vay và nợ thuê tài chính	11.338.829.206	84.661.077.434	95.999.906.640
Phải trả người bán	52.969.021.710	501.682.573	53.470.704.283
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.150.426.401	26.659.590.419	40.810.016.820
Chi phí phải trả	5.740.660.369		5.740.660.369
Tổng Cộng	84.198.937.686	111.822.350.426	196.021.288.112
Tại 01/01/2025			
Vay và nợ thuê tài chính	10.529.423.870	93.171.077.434	103.700.501.304
Phải trả người bán	50.486.109.264	501.682.573	50.987.791.837
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.289.952.464	27.847.474.962	46.137.427.426
Chi phí phải trả	20.041.835.826		20.041.835.826
Tổng Cộng	99.347.321.424	121.520.234.969	220.867.556.393

b.4 Tài sản đảm bảo

* Tài sản thế chấp cho đơn vị khác:

Đến ngày 30/06/2025, Công ty có các tài sản thế chấp sau:

b.4.1- Khoản vay ngắn hạn tại NH TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN SGD2**Hợp đồng thế chấp:**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

Tài sản thế chấp:

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

Giá trị còn lại của tài sản thế chấp:

- Tài sản gắn liền trên đất "Nhà điều hành sản xuất và cho thuê văn phòng 13 tầng": 38.652.663.466 đồng.
- Xe cầu tự hành bánh lốp 40 tấn: đã khấu hao hết.
- Cầu tháp cố định có trọng tải lớn nhất 10 tấn: đã khấu hao hết.

Giá trị thế chấp của tài sản:

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

Mục đích thế chấp: Vay vốn ngắn hạn và bảo lãnh.

b.4.2- Khoản vay tại Vietinbank - Chi nhánh 1 TPHCM:

Hợp đồng thế chấp:

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

Tài sản thế chấp:

- Giá trị bất động sản hình thành trong tương lai dự án đầu tư Trung tâm trung bày vật tư, văn phòng làm việc và cho thuê WASECO: 134.596.000.000đ.

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

Hợp đồng thế chấp:

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

b.4.3- Khoản vay tại Vietinbank - CN Kiên Giang

Hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng số 17670014A/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 231.037.000.000 đồng);
- Hợp đồng số 17670014B/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 20.960.000 đồng);
- Hợp đồng số 17670014C/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai).
- Hợp đồng số 24930041/2024/HĐBĐ/NHCT840 ngày 14/11/2024 (tài sản gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 273973 và Bể chứa nước sạch dung tích 4.800m³ thống nhất định giá là 12.830.000.000 đồng).

Tài sản thế chấp:

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai.

Mục đích thế chấp: thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp thuộc dự án Xây Dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá có công suất 20.000 m³/ngày, đêm.

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

b.4.4. Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác: Không phát sinh.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC

6 tháng đầu năm 2025

4. Trình bày lại số liệu báo cáo kỳ trước**Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ**

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

Chỉ tiêu	Mã số	6 tháng đầu năm 2024		
		Số liệu trình bày trước đây	Ảnh hưởng của việc trình bày lại	Số liệu đã được trình bày lại
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	491	163	654

5. THÔNG TIN KHÁC**Số liệu so sánh**

Số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 là số dư cuối năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Nguyễn Quốc Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Chữ Xuân Lãng

