



Cơ quan: TỔNG
CÔNG TY ĐẦU
TU NƯỚC VÀ
MÔI TRƯỜNG
VIỆT NAM -
CTCP

Thời gian ký:

30.01.2026

21:55:24 +07:00

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01- DN
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A- TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 687.391.062.209 | 705.394.704.385 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 1 | 31.574.125.018 | 8.948.450.394 |
| 1. Tiền | 111 | | 31.574.125.018 | 8.923.973.008 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 24.477.386 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 362.298.146.070 | 395.617.902.712 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 2 | 181.254.605.243 | 202.994.690.933 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 3 | 90.071.504.025 | 89.229.425.434 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5 | 123.205.621.617 | 123.364.281.160 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 4 | (32.684.220.545) | (20.421.130.545) |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 450.635.730 | 450.635.730 |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 6 | 288.925.045.294 | 294.153.645.692 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 289.536.502.645 | 294.765.103.043 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (611.457.351) | (611.457.351) |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 4.593.745.827 | 6.674.705.587 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 7 | 39.622.253 | 56.761.752 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 3.849.180.189 | 5.988.268.511 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 704.943.385 | 629.675.324 |
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 409.386.619.194 | 426.830.313.309 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 100.000.000 | 100.000.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 128.461.152.360 | 136.498.378.975 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 9 | 128.461.152.360 | 136.498.378.975 |
| - Nguyên giá | 222 | | 227.975.348.725 | 227.975.348.725 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (99.514.196.365) | (91.476.969.750) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | 56.500.000 | 56.500.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (56.500.000) | (56.500.000) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 10 | 10.373.958.862 | 10.636.222.074 |
| - Nguyên giá | 231 | | 12.144.235.543 | 12.144.235.543 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (1.770.276.681) | (1.508.013.469) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 43.776.996.705 | 39.121.082.425 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 8 | 43.776.996.705 | 39.121.082.425 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 215.109.554.554 | 227.894.753.516 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | 11 | 153.405.553.992 | 153.405.553.992 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 12 | 111.944.131.912 | 111.944.131.912 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 12 | 200.435.181 | 200.435.181 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 11,12 | (50.440.566.531) | (37.655.367.569) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 11.564.956.713 | 12.579.876.319 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 7 | 11.564.956.713 | 12.579.876.319 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.096.777.681.403 | 1.132.225.017.694 |

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

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 479.742.195.602 | 516.731.085.064 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 454.968.099.127 | 488.913.174.104 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 13 | 223.435.523.887 | 222.656.634.650 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 14 | 52.777.608.513 | 42.737.391.292 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | | 6.022.118.757 | 10.215.407.066 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 10.095.773.601 | 12.993.899.252 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 15 | 20.044.681.146 | 17.223.988.908 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | 3.733.570 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 16 | 53.010.629.609 | 33.677.970.638 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 17 | 89.581.763.614 | 149.404.148.728 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 24.774.096.475 | 27.817.910.960 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 16 | 24.774.096.475 | 24.774.096.475 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | 3.043.814.485 |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 18 | 617.035.485.801 | 615.493.932.630 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 617.035.485.801 | 615.493.932.630 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 580.186.000.000 | 580.186.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 580.186.000.000 | 580.186.000.000 |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | 3.007.500.631 | 2.393.727.532 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 1.410.337.065 | 1.410.337.065 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 32.431.648.105 | 31.503.868.033 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 31.503.868.033 | 31.503.868.033 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 927.780.072 | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.096.777.681.403 | 1.132.225.017.694 |

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc


Hoàng Minh Thu


Đoàn Vũ Tiến




Lê Văn Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV năm 2025 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV năm 2024 |
|--|-------|--|--|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 1 | 1.242.729.332 | 2.396.283.794 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSDT | 2 | 8.299.489.827 | 8.314.168.570 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | 25.048.288.962 | - |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | (155.377.224) | 658.923.115 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 5 | (17.706.499.773) | (16.834.559.913) |
| - Chi phí lãi vay | 6 | 8.249.854.881 | 13.540.734.608 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 8 | 24.978.486.005 | 8.075.550.174 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 9 | 23.000.884.620 | 84.930.150.190 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | 5.228.600.398 | (42.375.790.512) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 26.926.003.444 | (41.328.799.508) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | 1.032.059.105 | 1.131.014.187 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (8.555.297.324) | (13.368.224.020) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (417.191.173) | (824.541.246) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 72.193.545.075 | (3.760.640.735) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | (4.650.428.951) | (4.721.973.303) |
| 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 17.950.409.773 | 17.642.959.527 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 13.299.980.822 | 12.920.986.224 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 136.218.797.890 | 151.967.398.657 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (199.084.997.489) | (185.539.429.485) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (62.866.199.599) | (33.572.030.828) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | 22.627.326.298 | (24.411.685.339) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 8.948.450.394 | 33.353.903.055 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | (1.651.674) | 6.232.678 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 31.574.125.018 | 8.948.450.394 |

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Hoàng Minh Thu

Kế toán trưởng

Đoàn Vũ Tiên

Phó Tổng Giám đốc

Lê Văn Thắng



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

Ngày 30/12/2025, Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) đã hoàn tất việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Tổng công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam - CTCP (VIWASEEN) cho Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX). Sau khi hoàn thành giao dịch, VINACONEX sở hữu 98,16% vốn điều lệ của VIWASEEN và VIWASEEN chính thức trở thành công ty con của VINACONEX kể từ ngày 30/12/2025 theo quy định của pháp luật.

Trụ sở chính của Tổng công ty tại số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội.

Tổng Công ty có văn phòng giao dịch tại số 48 Tô Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025 Ông Lê Văn Thắng – chức vụ Phó Tổng giám đốc được ủy quyền ký Báo cáo tài chính thay cho Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang – chức vụ Tổng giám đốc theo Giấy ủy quyền số ... 05.....ngàytháng năm 2026

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kĩ thuật dân dụng khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật các dự án phát triển nhà ở, đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường và hạ tầng kỹ thuật;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng và môi trường;
- Sản xuất máy bơm nước; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Tư vấn về môi trường;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật chuyên ngành cấp thoát nước, môi trường;
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước;
- Giáo dục nghề nghiệp về chuyên ngành cấp thoát nước và môi trường; Dạy nghề chuyên ngành xây dựng cấp thoát nước và môi trường (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực công trình xây dựng và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Tổng công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc hoạt động của Tổng Công ty

Thông tin chi tiết về các đơn vị trực thuộc của Tổng công ty như sau:

| STT | Các đơn vị trực thuộc | Địa chỉ |
|------------|--|--|
| 1 | Văn phòng Tổng công ty | Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội |
| 2 | Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh | Số 10 Phổ Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh |
| 3 | Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Đà Nẵng | Số 54 Nguyễn Khánh Toàn, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng |
| 4 | Chi nhánh Tổng công ty tại Thành phố Hải Phòng | Khu dân cư Vọng Hải, phường Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng |
| 5 | Chi nhánh xây dựng số 1 | Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội |
| 6 | Chi nhánh xây dựng số 2 | Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội |
| 7 | Chi nhánh Tư vấn xây dựng và Kỹ thuật Môi trường | Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội |
| 8 | Chi nhánh Xây dựng cơ điện và công trình | Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội |
| 9 | Chi nhánh Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP | Borey Peng Houth Platinum, No. 82 E0, P12 Street, Boeung Chhouk, Sangkat Nirouht, Khan Chamkamon, Phnom Penh, Cambodia |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng công ty như sau:

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng công ty như sau:

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

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

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

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

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

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Chuyển đổi ngoại tệ

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

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

4.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

Tổng công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.6. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Hàng tồn kho

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

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

4.10. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc

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

- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

4.11. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

4.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị xây dựng và tiền sử dụng đất phân bổ cho phần diện tích 749,9 m² thuộc tầng 1 và tầng 2 Tòa nhà chung cư 19 tầng của Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội (gọi tắt là "Dự án Trung Văn").

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

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.14. Chi phí trả trước

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

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

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

4.15. Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

4.17. Chi phí đi vay

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

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

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

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

4.18. Nguồn vốn

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

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

4.19. Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ thường được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành. Theo

phương pháp này, doanh thu được ghi nhận trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành. Phần công việc đã hoàn thành được xác định theo một trong ba phương pháp sau, tùy thuộc vào bản chất của dịch vụ:

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

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

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

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

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

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

4.20. Giá vốn hàng bán

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

4.21. Thuế

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

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

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

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

4.22. Bên liên quan

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

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 1.590.570.214 | 3.037.276.150 |
| Tiền gửi ngân hàng(*) | 29.983.554.804 | 5.886.696.858 |
| Các khoản tương đương tiền | | 24.477.386 |
| Cộng | <u>31.574.125.018</u> | <u>8.948.450.394</u> |

(*) Trong số dư 29.983.554.804 đồng tiền gửi có 7.965.359.256 đồng là số dư tiền tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Thiên Việt

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng các bên liên quan | 18.414.186.428 | 18.644.409.357 |
| Công ty Cổ phần Viwaseen 1 | 1.887.957.732 | 1.887.957.732 |
| Công ty Cổ phần Viwaseen 2 | 313.994.423 | 313.994.423 |
| Công ty Cổ phần Viwaseen 4 | 14.100.994.297 | 14.100.994.297 |
| Công ty Cổ phần Viwaseen 6 | 951.242.718 | 951.242.718 |
| Công ty CP Viwaseen.TMC | 875.596.738 | 875.596.738 |
| Công ty CP Đầu tư và XD Cấp thoát nước - Waseco Viwaseen.7 | - | 230.222.929 |
| Công ty TNHH Ống Gang Cầu Đài Việt | 172.164.000 | 172.164.000 |
| Công ty TNHH Ống Gang Cầu Đài Việt | 56.169.520 | 56.169.520 |
| Công ty CP Đầu tư XD CTN Suối Dầu | 22.230.000 | 22.230.000 |
| Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật TSC | 33.837.000 | 33.837.000 |
| Phải thu khách hàng khác | 162.840.418.815 | 184.350.281.576 |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng - Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên | 15.942.486.450 | 15.942.486.450 |
| Tập đoàn phát triển nhà và đô thị VN - HUD | 25.719.925.376 | 25.719.925.376 |
| Ban QLDA Hạ tầng Tà Ngạn | - | 5.119.689.000 |
| Ban QLDA Cải thiện môi trường nước TP Huế | 2.463.173.252 | 2.463.173.252 |
| Công ty cổ phần Halcom Việt Nam | 21.256.401.912 | - |
| JFE ENGINEERING CORPORATION | 552.041.920 | 552.041.920 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Cửa Lò | 1.047.411.035 | 1.047.411.035 |
| Tổng công ty cấp nước Sài Gòn - SAWACO | 8.039.673.171 | 8.039.673.171 |
| BQLDA ĐTXD công trình cấp nước tỉnh Đắk Lắk | - | 3.554.130.079 |
| Các khách hàng khác | 87.819.305.699 | 121.911.751.293 |
| Cộng | 181.254.605.243 | 202.994.690.933 |

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Viwaseen.1 (*) | 12.192.503.171 | 12.192.503.171 |
| Viwaseen.4 (*) | 10.628.982.335 | 10.628.982.335 |
| Viwaseen.6 (*) | 16.924.363.029 | 16.924.363.029 |
| Viwaseen.11 (*) | 414.590 | 414.590 |
| Trường An - Viwaseen (*) | 3.103.511.845 | 3.103.511.845 |
| Viwaseen.TMC (*) | 549.385.834 | 549.385.834 |
| Công ty CP Đầu tư và Cấp thoát nước | - | 339.883.336 |
| Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật TSC | 164.550.010 | 164.550.010 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng An Khánh | 3.954.309.000 | 3.954.309.000 |
| Công ty CP nước Thuận Thành | - | 10.266.994.412 |
| Công ty Phát triển XD hạ tầng và TM Phương Đông | 11.811.459.829 | - |
| Công ty CP Công nghệ và thiết bị HTP | 1.431.192.240 | 4.104.561.600 |
| Công ty CP thiết bị Setfil | 1.193.055.600 | - |
| Các đối tượng khác | 28.117.776.542 | 26.999.966.272 |
| Cộng | 90.071.504.025 | 89.229.425.434 |

4. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Ngắn hạn | 123.205.621.617 | (2.085.856.950) | 123.364.281.160 | (2.085.856.950) |
| - Tạm ứng | 51.922.623.004 | (478.782.715) | 52.019.745.464 | (478.782.715) |
| - Bảo hiểm xã hội | 288.968.122 | - | 340.533.093 | - |
| - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 8.182.091.364 | - | 8.426.001.364 | - |
| - Phải thu tiền mua cổ phần | 22.950.000 | - | 22.950.000 | - |
| - Phải thu BQLDA cấp nước Bắc | 326.057.000 | - | 326.057.000 | - |
| - Phải thu tiền cho vay- Viwaseen I | 1.600.000.000 | - | 1.600.000.000 | - |
| - Phải thu tiền lãi cho vay | 23.649.294.234 | - | 23.649.294.234 | - |
| - Thuế GTGT đầu vào | 12.709.470 | - | 51.449.040 | - |
| - Phải thu công nợ trước cổ phần hóa | 3.222.296.749 | - | 3.222.296.749 | - |
| - Phải thu tiền BQLDA xây dựng hệ thống | 500.000.000 | - | 500.000.000 | - |
| - Phí bảo trì tòa nhà | 6.046.912.008 | - | 5.588.408.568 | - |
| - Phải thu tiền thuê đất | 6.127.733.142 | - | 5.485.914.322 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 8.506.152.828 | - | 9.617.142.472 | - |
| - Phải thu khác | 12.797.833.696 | (1.607.074.235) | 12.514.488.854 | (1.607.074.235) |
| Dài hạn | 100.000.000 | - | 100.000.000 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 100.000.000 | - | 100.000.000 | - |
| Cộng | 123.305.621.617 | (2.085.856.950) | 123.464.281.160 | (2.085.856.950) |

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 39.622.253 | 56.761.752 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 22.500.000 | 24.000.000 |
| Khác | 17.122.253 | 32.761.752 |
| Dài hạn | 11.564.956.713 | 12.579.876.319 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | - | 501.135.535 |
| Tiền sử dụng đất phân bổ | 11.388.138.441 | 11.740.663.822 |
| Chi phí sửa chữa, cải tạo | 146.944.173 | 307.383.118 |
| Các khoản chi phí trả trước khác | 29.874.099 | 30.693.844 |
| Cộng | 11.604.578.966 | 12.636.638.071 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09 - DN

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

6. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

| Thời gian phát sinh | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Phải thu khách hàng | 99.069.525.617 | 69.694.876.895 | 94.674.671.473 | 77.563.112.751 |
| Công ty cổ phần VIWASEEN 4 | 13.794.562.297 | 2.654.175.150 | 13.794.562.297 | 2.654.175.150 |
| Ban QLDA các dự án hạ tầng du lịch Hải Phòng | 1.847.863.000 | - | 1.847.863.000 | - |
| BQLDA CN&VS các tỉnh miền Trung | 933.925.549 | - | 933.925.549 | - |
| Tổng công ty VINACONEX | 657.081.904 | - | 657.081.904 | - |
| Các đối tượng khác | 2.044.772.814 | 2.044.772.814 | 2.405.637.474 | 2.405.637.474 |
| Các đối tượng khác | 5.339.991.023 | 5.339.991.023 | 5.085.180.024 | 5.085.180.024 |
| Các đối tượng khác | 74.451.329.030 | 59.655.937.908 | 69.950.421.225 | 67.418.120.103 |
| Trả trước cho người bán | 42.934.110.712 | 41.710.395.839 | 38.503.060.252 | 37.279.345.379 |
| Công ty Bảo Phương | 965.521.062 | - | 965.521.062 | - |
| Các đối tượng khác | 4.161.948.917 | 4.161.948.917 | 3.890.204.457 | 3.890.204.457 |
| Các đối tượng khác | 3.702.244.000 | 3.702.244.000 | 3.250.503.000 | 3.250.503.000 |
| Các đối tượng khác | 34.104.396.733 | 33.846.202.922 | 30.396.831.733 | 30.138.637.922 |
| Tạm ứng | 45.016.954.482 | 44.538.171.767 | 38.898.938.437 | 38.420.155.722 |
| Ông Trần Nam Long | 290.823.601 | - | 290.823.601 | - |
| Các đối tượng khác | 8.410.118.721 | 8.410.118.721 | 8.410.118.721 | 8.410.118.721 |
| Các đối tượng khác | 3.366.910.964 | 3.366.910.964 | 2.959.482.530 | 2.941.482.530 |
| Các đối tượng khác | 32.949.101.196 | 32.761.142.082 | 27.238.513.585 | 27.068.554.471 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 53.212.917.177 | 51.605.842.942 | 51.457.075.751 | 49.850.001.516 |
| Ông Trần Nam Long | 1.357.460.913 | - | 1.357.460.913 | - |
| Các đối tượng khác | 325.439.220 | 325.439.220 | 173.113.254 | 173.113.254 |
| Các đối tượng khác | 4.497.287.185 | 4.497.287.185 | 3.807.615.826 | 3.807.615.826 |
| Các đối tượng khác | 47.032.729.859 | 46.783.116.537 | 46.118.885.758 | 45.869.272.436 |
| Cộng | 240.233.507.988 | 207.549.287.443 | 223.533.745.913 | 203.112.615.368 |
| | | (32.684.220.545) | | (20.421.130.545) |



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

7. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 8.312.799.036 | - | 11.072.986.246 | - |
| Công cụ, dụng cụ | - | - | 92.523.850 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 281.035.458.338 | (611.457.351) | 283.411.347.676 | (611.457.351) |
| Hàng hoá | 42.228.676 | - | 42.228.676 | - |
| Hàng gửi bán | 146.016.595 | - | 146.016.595 | - |
| Cộng | 289.536.502.645 | (611.457.351) | 294.765.103.043 | (611.457.351) |

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

| Công trình | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Gói thầu Sông Đà Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công Dự án cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông giai đoạn 2 | 13.685.929.190 | 13.685.929.190 |
| Công trình Sông Đà EPC-02: Thiết kế BVTC, mua sắm vật tư và thi công tuyến ống từ khu xử lý đến trạm điều tiết Tây Mỗ | 11.553.528.787 | 11.318.407.682 |
| Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia | 92.031.907.177 | 90.200.232.455 |
| Công trình Hệ thống nước thải Quy Nhơn | 22.027.623.281 | 22.027.623.281 |
| Công trình cụm công nghiệp Thanh Văn Tân Ước | 9.972.791.153 | - |
| Gói thầu SIEM REAP Campuchia | - | 12.504.956.732 |
| Công trình cấp nước Bến Tre | 5.776.983.256 | 5.756.678.580 |
| Các công trình khác | 125.986.695.494 | 127.917.519.756 |
| Cộng | 281.035.458.338 | 283.411.347.676 |

8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Hệ thống cấp nước Khu vực Bắc Sông Hồng (Nhà máy nước Sông Đuống) (i) | 3.724.101.701 | 3.724.101.701 |
| Dự án tổ hợp chung cư Hạ Đình - Thanh Xuân | 24.059.249.052 | 21.790.302.406 |
| Dự án Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Hải Phòng | 2.789.553.584 | 2.789.553.584 |
| Dự án văn phòng cho thuê 52 Quốc Tử Giám | 8.778.711.716 | 7.544.866.288 |
| Dự án Khu chung cư và Văn phòng Trung Văn Từ Liêm | 3.218.245.846 | 3.218.245.846 |
| Các dự án khác | 1.207.134.806 | 54.012.600 |
| Cộng | 43.776.996.705 | 39.121.082.425 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

- i. Theo Công văn số 264/TTg-KTN ngày 28/02/2014 của Thủ tướng Chính phủ đồng ý chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy nước Sông Đuống cho Công ty TNHH Một thành viên nước sạch Hà Nội (Hawaco) tiếp nhận và triển khai thực hiện. Đến thời điểm hiện tại, Tổng công ty và Hawaco chưa thực hiện các thủ tục bàn giao về số liệu tài chính có liên quan đến Dự án.
- ii. Dự án được đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Tiến Đạt Phát về việc xây dựng Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen Hạ Đình. Theo đó, Tổng công ty sẽ góp vốn bằng quyền thuê đất tại số 56-58 ngõ 85, phố Hạ Đình và toàn bộ chi phí tính đến 31/12/2014. Từ năm 2015, Công ty TNHH Tiến Đạt Phát sẽ toàn quyền thực hiện đầu tư và kinh doanh sản phẩm của dự án và chịu toàn bộ chi phí. Sau khi hoàn thành công trình, Tổng công ty sẽ được hưởng 2.800 m2 sàn nhà thương phẩm tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m2 sàn văn phòng thương phẩm. Đến thời điểm hiện tại, Dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý.
- iii. Dự án thực hiện theo Công văn số 7269/UBND-GT ngày 09/12/2010 của UBND thành phố Hải Phòng về việc triển khai phương án cấp nước cho Khu kinh tế Đình Vũ, Cát Hải của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam và Quyết định số 59/QĐ-HĐTV của Hội đồng thành viên Tổng công ty ngày 16/03/2011 về việc phê duyệt chủ trương xây dựng hệ thống cấp nước sạch và sinh hoạt cho Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.
- iv. Dự án thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2191/QĐ-UBND 29/05/2020 về việc xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty Viwaseen, văn phòng cho thuê và bán tại 52 Quốc Tử Giám với diện tích đất sử dụng là 1.282 m2, tổng vốn đầu tư 154.254.761.000 đồng, trong đó vốn góp chủ đầu tư là 34.254.761.000 đồng, vốn vay ngân hàng là 120.000.000.000 đồng. Ngày 18/01/2024, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 365/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Ngày 19/02/2024, Hội đồng quản trị Tổng công ty đã ban hành Quyết định số 422/QĐ- HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh mục tiêu đầu tư: Xây dựng văn phòng làm việc cơ quan Tổng công ty Viwaseen, văn phòng cho thuê; điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Hoàn thiện các thủ tục, khởi công xây dựng, hoàn thành đưa vào sử dụng đến hết Quý II/2026. Đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý.
- v. Dự án Xây dựng tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm (nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm) và phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội được thực hiện theo Quyết định phê duyệt đầu tư dự án số 559/QĐ-HĐQT ngày 24/12/2008 và Quyết định số 43/QĐ-HĐTV ngày 27/11/2021 điều chỉnh Quyết định số 559/QĐ-HĐQT. Dự án đã nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 06/2019. Đến thời điểm hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thẩm tra, quyết toán.

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | 01/01/2025 | Tăng | Giảm | 31/12/2025 |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | 12.144.235.543 | - | - | 12.144.235.543 |
| Quyền sử dụng đất | 2.178.233.491 | - | - | 2.178.233.491 |
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 9.966.002.052 | - | - | 9.966.002.052 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | 1.508.013.469 | 262.263.212 | - | 1.770.276.681 |
| Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 1.508.013.469 | 262.263.212 | - | 1.770.276.681 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | 10.636.222.074 | | | 10.373.958.862 |
| Quyền sử dụng đất | 2.178.233.491 | | | 2.178.233.491 |
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 8.457.988.583 | 262.263.212 | | 8.195.725.371 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃ SỐ B09 - DN

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà xưởng và vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 95.429.899.136 | 2.348.842.921 | 113.642.500.535 | 16.554.106.133 | 227.975.348.725 |
| Tặng khác | - | - | - | - | - |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | 95.429.899.136 | 2.348.842.921 | 113.642.500.535 | 16.554.106.133 | 227.975.348.725 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 25.257.277.775 | 1.966.596.157 | 56.752.408.806 | 7.500.687.012 | 91.476.969.750 |
| Khấu hao trong kỳ | 2.731.216.432 | 44.090.908 | 3.724.190.552 | 1.537.728.723 | 8.037.226.615 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 27.988.494.207 | 2.010.687.065 | 60.476.599.358 | 9.038.415.735 | 99.514.196.365 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 70.172.621.361 | 382.246.764 | 56.890.091.729 | 9.053.419.121 | 136.498.378.975 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 67.441.404.929 | 338.155.856 | 53.165.901.177 | 7.515.690.398 | 128.461.152.360 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃ SỐ B09 - DN

II. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

| | Tỷ lệ lợi ích % | Tỷ lệ biểu quyết % | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | | | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước - Waseco | 60,00% | 60,00% | 62.568.000.000 | - | 62.568.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1 | 53,38% | 54,66% | 6.094.613.838 | (5.278.028.000) | 6.094.613.838 | (5.278.028.000) |
| Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2 | 53,50% | 58,08% | 7.268.267.010 | (5.726.207.313) | 7.268.267.010 | (3.480.000.000) |
| Công ty Cổ phần Viwaseen.3 | 56,49% | 59,32% | 18.681.495.122 | - | 18.681.495.122 | - |
| Công ty Cổ phần Viwaseen.6 | 58,19% | 63,02% | 10.604.741.765 | (1.587.058.424) | 10.604.741.765 | (1.587.058.424) |
| Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11 | 53,10% | 54,51% | 5.726.214.255 | - | 5.726.214.255 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12 | 58,71% | 64,31% | 9.767.227.435 | (7.064.162.262) | 9.767.227.435 | (4.077.227.625) |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước - Viwaseen.14 | 62,76% | 62,76% | 6.859.105.517 | - | 6.859.105.517 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch | 56,40% | 56,40% | 6.698.910.000 | (4.383.578.491) | 6.698.910.000 | (4.383.578.491) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen Phương Hường | 51,00% | 51,00% | 5.100.000.000 | (826.513.985) | 5.100.000.000 | (826.513.985) |
| Công ty Cổ phần Điện nước.Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 | 51,00% | 52,17% | 8.226.979.050 | (8.226.979.050) | 8.226.979.050 | (8.226.979.050) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 15 (Wiwaseen.15) | 58,00% | 58,00% | 5.810.000.000 | (5.810.000.000) | 5.810.000.000 | (5.810.000.000) |
| Cộng | | | 153.405.553.992 | (38.902.527.525) | 153.405.553.992 | (33.669.385.575) |

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

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, một số công ty con đang gặp khó khăn về tài chính, một số công ty con chưa cung cấp đủ báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃ SỐ B09 - DN

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

| | Tỷ lệ lợi ích % | Tỷ lệ biểu quyết % | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | | | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | | | 111.944.131.912 | (11.538.039.006) | 111.944.131.912 | (3.985.981.994) |
| Công ty TNHH Ông gang cầu Đài Việt | 33,34% | 33,34% | 13.382.167.049 | (4.801.149.327) | 13.382.167.049 | (3.721.908.437) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Vivaseen (Vivaseen.7) | 26,00% | 26,00% | 1.300.000.000 | (260.320.508) | 1.300.000.000 | (260.320.508) |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC | 20,00% | 20,00% | 1.995.140.469 | (626.539.131) | 1.995.140.469 | - |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ | 15,00% | (*) | 8.449.811.236 | (3.753.049) | 8.449.811.236 | (3.753.049) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu | 50,00% | 50,00% | 40.000.000.000 | - | 40.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco | 24,90% | 24,90% | 42.700.200.000 | (5.846.276.991) | 42.700.200.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An - Vivaseen | 37,09% | 37,09% | 4.116.813.158 | - | 4.116.813.158 | - |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | 200.435.181 | - | 200.435.181 | - |
| Công ty Cổ phần Siêu thị Vinaconex | | | 200.000.000 | - | 200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Vinaconex 6 | | | 435.181 | - | 435.181 | - |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃ SỐ B09 - DN

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải trả người bán là các bên liên quan | 49.536.231.455 | 49.536.231.455 | 50.047.300.797 | 50.047.300.797 |
| Waseco | 1.085.187.197 | 1.085.187.197 | 1.246.256.539 | 1.246.256.539 |
| Viwaseen.1 | 6.850.757.843 | 6.850.757.843 | 6.850.757.843 | 6.850.757.843 |
| Viwaseen.2 | 12.142.224.779 | 12.142.224.779 | 12.142.224.779 | 12.142.224.779 |
| Viwaseen.3 | 4.873.683.992 | 4.873.683.992 | 4.873.683.992 | 4.873.683.992 |
| Viwaseen.4 | 3.153.978.511 | 3.153.978.511 | 3.153.978.511 | 3.153.978.511 |
| Viwaseen.6 | 12.033.652.873 | 12.033.652.873 | 12.033.652.873 | 12.033.652.873 |
| Viwaseen.11 | | | | |
| Viwaseen.12 | 1.624.584.541 | 1.624.584.541 | 1.824.584.541 | 1.824.584.541 |
| Viwaseen.14 | 118.701.631 | 118.701.631 | 118.701.631 | 118.701.631 |
| Viwaseen.TMC | 859.535.808 | 859.535.808 | 859.535.808 | 859.535.808 |
| Tường An - Viwaseen | 4.084.180.964 | 4.084.180.964 | 4.234.180.964 | 4.234.180.964 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC | 863.847.536 | 863.847.536 | 863.847.536 | 863.847.536 |
| Công ty TNHH ống Gang cầu Đai Việt-Washin | 1.845.895.780 | 1.845.895.780 | 1.845.895.780 | 1.845.895.780 |
| Phải trả người bán khác | 173.899.292.432 | 173.899.292.432 | 172.609.333.853 | 172.609.333.853 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 18.5 | 6.659.537.614 | 6.659.537.614 | 6.659.537.614 | 6.659.537.614 |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hải Thành | 4.736.205.776 | 4.736.205.776 | 4.736.205.776 | 4.736.205.776 |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á Hà Nội | 8.565.584.582 | 8.565.584.582 | 8.565.584.582 | 8.565.584.582 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Năng lượng xanh toàn cầu | 2.636.638.785 | 2.636.638.785 | 3.336.638.785 | 3.336.638.785 |
| Công ty Cổ phần Nước Thuận Thành | 3.700.915.059 | 3.700.915.059 | | |
| Các nhà cung cấp khác | 147.600.410.616 | 147.600.410.616 | 149.311.367.096 | 149.311.367.096 |
| Cộng | 223.435.523.887 | 223.435.523.887 | 222.656.634.650 | 222.656.634.650 |

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2025 | | Số phải nộp trong kỳ | | Số đã nộp trong kỳ | | 31/12/2025 | |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----|------------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 2.800.156.419 | 27.166.067.979 | 28.316.384.837 | 1.649.839.561 | | | | |
| - Thuế GTGT tại Chi nhánh Campuchia | 820.108.914 | 3.371.346.625 | 4.269.775.520 | (78.319.981) | | | | |
| - Thuế GTGT tại Việt Nam | 1.980.047.505 | 23.794.721.354 | 24.046.609.317 | 1.728.159.542 | | | | |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | - | 263.013.043 | 263.013.043 | - | | | | |
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | 272.803.668 | 272.803.668 | - | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | (515.952.800) | 314.949.260 | 417.191.173 | (618.194.713) | | | | |
| - Thuế TNDN từ HKKD bất động sản, chuyển nhượng du lịch | (619.562.360) | - | - | (619.562.360) | | | | |
| - Thuế TNDN từ HKKD thông thường | 103.609.560 | 314.949.260 | 417.191.173 | 1.367.647 | | | | |
| Thuế thu nhập cá nhân | 194.563.699 | 144.349.121 | 269.882.170 | 69.030.650 | | | | |
| - Thuế TNCN còn phải thu | (339.556) | - | 6.721.488 | (7.061.044) | | | | |
| - Thuế TNCN còn phải trả | 194.903.255 | 144.349.121 | 263.160.682 | 76.091.694 | | | | |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 3.729.604.054 | 5.603.208.914 | 8.625.055.986 | 707.756.982 | | | | |
| - Tiền thuê đất | 3.739.377.462 | 5.506.028.381 | 8.625.055.986 | 620.349.857 | | | | |
| - Thuế đất phi nông nghiệp | (9.773.408) | 97.180.533 | - | 87.407.125 | | | | |
| Thuế khác | 3.377.360.370 | 813.118.850 | 681.736.328 | 3.508.742.892 | | | | |
| Cộng | 9.585.731.742 | 34.577.510.835 | 38.846.067.205 | 5.317.175.372 | | | | |
| Trong đó: | | | | | | | | |
| - Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 629.675.324 | | | 704.943.385 | | | | |
| - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 10.215.407.066 | | | 6.022.118.757 | | | | |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP Halcom Việt Nam | | 18.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Xuân Thịnh | 4.097.729.662 | 4.097.729.662 |
| BQL các Dự án Đầu tư xây dựng - Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Quảng Nam | 6.372.968.834 | 6.372.968.834 |
| Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV | | 3.244.193.809 |
| Công ty cổ phần cấp nước Thanh Hóa | 6.494.330.787 | |
| Công ty cổ phần Contrexim số 1 | 23.691.599.684 | |
| BQLDA ĐTXD các CTNN và PTNT Tỉnh Bến Tre | 1.797.869.019 | 1.797.869.019 |
| Các khách hàng khác | 10.323.110.527 | 9.224.629.968 |
| Cộng | 52.777.608.513 | 42.737.391.292 |

16. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 53.010.629.609 | 33.677.970.638 |
| - Kinh phí công đoàn | 703.833.805 | 753.135.052 |
| - Các khoản bảo hiểm bắt buộc | 3.846.929.581 | 4.933.858.002 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 48.459.866.223 | 27.990.977.584 |
| <i>Tiền ứng hộ thiên tai, người nghèo</i> | <i>142.953.508</i> | <i>142.953.508</i> |
| <i>Phải trả Công nợ trước cổ phần hóa</i> | <i>3.980.780.125</i> | <i>3.980.780.125</i> |
| <i>Phải trả công nợ tạm ứng</i> | <i>3.544.097.378</i> | <i>3.557.492.298</i> |
| <i>Phí bảo trì căn hộ</i> | <i>14.603.925.290</i> | <i>14.603.925.290</i> |
| <i>Phí quản lý căn hộ</i> | <i>103.974.472</i> | <i>103.974.472</i> |
| <i>Phí di dời NMN Deep C Hải Phòng</i> | <i>21.296.296.296</i> | |
| <i>Phải trả khác</i> | <i>4.787.839.154</i> | <i>5.601.851.891</i> |
| Dài hạn | 24.774.096.475 | 24.774.096.475 |
| - Công ty TNHH Tiến Đại Phát | 24.168.011.884 | 24.168.011.884 |
| <i>Phải trả tiền đặt cọc thực hiện dự án Hạ Đình</i> | <i>20.000.000.000</i> | <i>20.000.000.000</i> |
| <i>Tiền thuê đất dự án Hạ Đình</i> | <i>4.168.011.884</i> | <i>4.168.011.884</i> |
| - Nhận ký quỹ, ký cược | 606.084.591 | 606.084.591 |
| <i>Tiền đặt cọc thuê mặt bằng nhà trẻ- Công ty giáo dục An</i> | <i>192.283.591</i> | <i>192.283.591</i> |
| <i>Tiền đặt cọc thuê mặt bằng nhà trẻ- Công ty Kindersea</i> | <i>177.801.000</i> | <i>177.801.000</i> |
| <i>Tiền đặt cọc khác</i> | <i>236.000.000</i> | <i>236.000.000</i> |
| Cộng | 77.784.726.084 | 58.452.067.113 |

- i. Khoản phải trả Công ty TNHH Tiến Đại Phát theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03092014/Viwaseen-TĐP ngày 03/09/2014 giữa Tổng công ty và Công ty TNHH Tiến Đại Phát để thực hiện dự án Tổ hợp Nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê Viwaseen - Hạ Đình tại phố Hạ Đình, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng mức đầu tư dự kiến là 704 tỷ đồng. Tổng công ty góp vốn bằng quyền thuê đất và các chi phí đã chi ra, Công ty TNHH Tiến Đại Phát góp vốn bằng tiền để triển khai dự án. Thời gian thực hiện dự án là 36 tháng kể từ tháng 09/2014. Khi dự án hoàn thành, Tổng công ty sẽ nhận được 2.800 m² sàn nhà ở tương đương 41 tỷ đồng và 2.000 m² sàn văn phòng thương phẩm của dự án. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Trích trước giá vốn các công trình | 18.642.792.425 | 15.418.778.161 |
| Các khoản chi phí trích trước khác | 1.299.837.968 | 1.397.717.551 |
| Trích trước lãi vay | 102.050.753 | 407.493.196 |
| Cộng | 20.044.681.146 | 17.223.988.908 |

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | LNST chưa phân phối | Cộng |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2024 | 580.186.000.000 | 703.580.263 | 1.410.337.065 | 29.975.349.343 | 612.275.266.671 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 1.528.518.690 | 1.528.518.690 |
| Tăng khác | | 1.690.147.269 | | | 1.690.147.269 |
| Tại ngày 01/01/2025 | 580.186.000.000 | 2.393.727.532 | 1.410.337.065 | 31.503.868.033 | 615.493.932.630 |
| Lãi trong kỳ | - | | - | 927.780.072 | 927.780.072 |
| Giảm khác | - | 613.773.099 | - | - | 613.773.099 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 580.186.000.000 | 3.007.500.631 | 1.410.337.065 | 32.431.648.105 | 617.035.485.801 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | 89.581.763.614 | 89.581.763.614 | 139.262.612.375 | 199.084.997.489 | 149.404.148.728 | 149.404.148.728 |
| <i>Vay ngắn hạn</i> | <i>89.581.763.614</i> | <i>89.581.763.614</i> | <i>136.218.797.890</i> | <i>192.993.183.004</i> | <i>146.356.148.728</i> | <i>146.356.148.728</i> |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình | 19.532.804.034 | 19.532.804.034 | 67.322.834.343 | 67.801.217.933 | 20.011.187.624 | 20.011.187.624 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành | 62.161.409.580 | 62.161.409.580 | 68.833.963.547 | 123.051.965.071 | 116.379.411.104 | 116.379.411.104 |
| Vay đối tượng khác | 7.887.550.000 | 7.887.550.000 | 62.000.000 | 2.140.000.000 | 9.965.550.000 | 9.965.550.000 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | - | - | 3.043.814.485 | 6.091.814.485 | 3.048.000.000 | 3.048.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành | - | - | 3.043.814.485 | 6.091.814.485 | 3.048.000.000 | 3.048.000.000 |
| Vay dài hạn | - | - | - | 3.043.814.485 | 3.043.814.485 | 3.043.814.485 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành | - | - | - | 3.043.814.485 | 3.043.814.485 | 3.043.814.485 |
| Cộng | 89.581.763.614 | 89.581.763.614 | 139.262.612.375 | 202.128.811.974 | 152.447.963.213 | 152.447.963.213 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng | 32.998.843.616 | 36.589.414.747 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 16.796.546.319 | 18.466.934.378 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng, vật tư xây dựng | 216.380.306.644 | 235.270.730.130 |
| Cộng | 266.175.696.579 | 290.327.079.255 |

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hoá đã bán | 15.163.720.285 | 15.181.858.303 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 11.367.795.708 | 11.880.431.070 |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng, vật tư xây dựng | 208.359.200.947 | 242.152.268.386 |
| Cộng | 234.890.716.940 | 269.214.557.759 |

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 23.372.773 | 17.979.913 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 17.683.127.000 | 16.816.580.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá, hoạt động tài chính khác | 489.301.352 | 460.082.315 |
| Cộng | 18.195.801.125 | 17.294.642.228 |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 8.249.854.881 | 13.540.734.608 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | | 1.179.055.175 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 12.785.198.962 | |
| Chi phí tài chính khác | 26.231.040 | 26.145.524 |
| Cộng | 21.061.284.883 | 14.745.935.307 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 432.356.592 | 318.297.508 |
| Chi phí nhân công | 10.263.014.148 | 12.505.003.968 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.996.932.984 | 1.950.686.590 |
| Thuế, phí và lệ phí | 1.048.835.076 | 1.048.461.253 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.411.640.421 | 1.921.750.509 |
| Chi phí khác bằng tiền | 14.670.693.659 | 2.714.726.858 |
| Cộng | 29.823.472.880 | 20.458.926.686 |

25. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| | VND | VND |
| Thu bồi thường tổn thất tài sản | 1.007.783.500 | |
| Thu khoản nợ phải trả không xác định | 2.962.402.355 | |
| Các khoản khác | 808.571.927 | 46.302 |
| Cộng | 4.778.757.782 | 46.302 |

26. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tiền phạt thuế, chậm nộp bảo hiểm | 349.971.451 | 806.024.876 |
| Chi phí di dời tổn thất tài sản | 1.782.080.000 | 39.363 |
| Cộng | 2.132.051.451 | 806.064.239 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

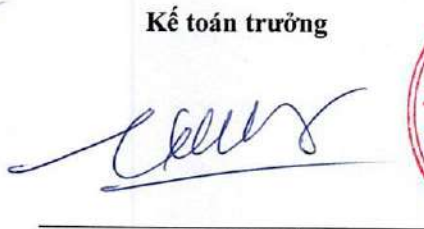
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 1.242.729.332 | 2.396.283.794 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| Trừ: Thu nhập cố tức không chịu thuế | (17.683.127.000) | (16.816.580.000) |
| Cộng: Các khoản chi phí không được trừ | 5.001.937.469 | 7.433.826.921 |
| Thu nhập chịu thuế | (11.438.460.199) | (6.986.469.285) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | - |
| Thuế TNDN tạm tính nộp 1% trên doanh thu xây lắp tại Chi nhánh Campuchia | 314.949.260 | 867.765.104 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 314.949.260 | 867.765.104 |

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Minh Thu

Đoàn Vũ Tiên

Lê Văn Thắng