

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

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

Số: 02/BC- BKS

TP Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước;
- Quy chế tổ chức và hoạt động Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước;
- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS);
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2025.

Ban kiểm soát báo cáo tới ĐHĐCĐ kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2025, cụ thể như sau:

I. Kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và Kiểm soát viên:

1. Cơ cấu Tổ chức Ban Kiểm soát:

Ban kiểm soát có 3 thành viên, bao gồm:

Bà Bùi Khánh Linh - Trưởng ban

Ông Nguyễn Văn Dân - Thành viên

Ông Phạm Phước Thịnh - Thành viên

Hoạt động theo chế độ kiểm nhiệm, được phân công nhiệm vụ kiểm tra, giám sát, soát xét các mặt hoạt động của Công ty phù hợp với chuyên môn, kinh nghiệm của từng thành viên.

ĐHĐCĐ bất thường ngày 07/03/2026 của Công ty đã miễn nhiệm và bầu thành viên Ban kiểm soát mới, Ban kiểm soát Công ty từ ngày 07/03/2026 gồm các thành viên:

Bà Trần Thị Kim Oanh - Trưởng ban

Ông Vũ Thành Công - Thành viên

Ông Nguyễn Văn Dân - Thành viên

2. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên.

Trong năm 2025, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành, cụ thể như sau:

- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định Báo cáo tài chính (BCTC) và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2025.
- Phối hợp với HĐQT, Ban điều hành công ty rà soát tài liệu, chuẩn bị, tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.
- Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025; thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và

hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;

- Hỗ trợ công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán các BCTC năm 2025 của Công ty;
- Tham gia ý kiến, kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty năm 2025.
- Phối hợp với Kiểm toán nội bộ soát xét một số chuyên đề: công tác quản lý chi phí, giá thành công trình; công tác thu hồi công nợ; quy trình, thủ tục và hiệu quả đầu tư
- Theo dõi việc công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

Thù lao của Ban kiểm soát: Thù lao, chi phí hoạt động của BKS được chi trả theo đúng quyết toán và trong phạm vi dự toán được ĐHCĐ 2025 thông qua. Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo chi trả tiền thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty năm 2025 đang trình ĐHCĐ.

Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty.

3. KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT

1. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp, ban hành các Nghị quyết/Quyết định để thực hiện chức năng quản trị và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHCĐ giao

Năm 2025, HĐQT Công ty họp 6 phiên, tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản 25 lần, ban hành 42 Nghị quyết/ Quyết định để thông qua các nội dung, vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Việc triệu tập họp, ghi và lưu trữ biên bản cuộc họp được thực hiện đúng quy định, các Nghị quyết, quyết định được ban hành đúng theo nội dung biên bản hoặc nội dung lấy ý kiến. HĐQT đã xây dựng chương trình kế hoạch công tác, phát huy thế mạnh của mỗi thành viên, kiểm soát rủi ro, định hướng và giám sát Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ SXKD do Đại hội đồng cổ đông giao, bảo toàn và phát triển vốn, đảm bảo lợi ích của cổ đông, thu nhập và đời sống của cán bộ công nhân viên, thực hiện tốt nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng sau:

- Thông qua chương trình, nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 và tổ chức thành công Đại hội.
- Thực hiện giám sát Ban điều hành trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, các Nghị quyết và quyết định của HĐQT.
- Phê duyệt các nội dung phục vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch được ĐHCĐ phê duyệt và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT

Nội dung cụ thể các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ, các Quy chế nội bộ và tình hình thực tế của Công ty.

2. Công tác điều hành của Tổng giám đốc

Ban giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, triển khai kế hoạch hoạt động

sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị.

- Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế: Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 của công ty đạt xấp xỉ và vượt kế hoạch được ĐHĐCĐ năm 2025 giao. Doanh thu hợp nhất là 572,7 tỷ đồng đạt 131% kế hoạch; lợi nhuận trước thuế hợp nhất là 45,13 tỷ đồng, đạt 126% kế hoạch năm 2025.

- Về các mặt hoạt động chính của công ty :

+ Hoạt động xây lắp : Doanh thu là 400,5 tỷ đồng đạt 148% kế hoạch và lợi nhuận gộp năm 2025 là 13,85 tỷ đồng, tương ứng bằng 93% kế hoạch năm với tỷ suất lợi nhuận gộp/ doanh thu là 3,4%

Ban điều hành đã nỗ lực tìm kiếm các gói thầu xây lắp phù hợp, trong năm Công ty trúng một số gói thầu ngoài dự kiến đóng góp giá trị sản lượng tăng thêm năm 2025 là 91 tỷ đồng như Gói Bạc Liêu, Măng Lìn, Tuyến ống liên huyện An Biên .. giúp Công ty hoàn thành vượt mức kế hoạch chỉ tiêu sản lượng, doanh thu được giao;

+ Tòa nhà văn phòng cho thuê: tỷ lệ lấp đầy tương đối cao, trên 95%; doanh thu cho thuê tòa nhà là 94,23 tỷ đạt 100% kế hoạch năm, lợi nhuận gộp tăng 40% so với kế hoạch do Công ty được miễn giảm tiền thuê đất năm 2024 +2025 theo chính sách chung của Nhà nước; cùng với việc kiểm soát chi phí quản lý vận hành, hoàn nhập dự phòng sửa chữa lớn tòa nhà ... đã làm giá vốn hoạt động này giảm và lợi nhuận gộp tăng cao hơn so với kế hoạch.

- Các nội dung khác:

+ Công tác thanh toán, thu hồi vốn được chú trọng. Kế hoạch thu hồi vốn được lập hàng tháng/quý và thường xuyên được rà soát, phân loại. Trong năm 2025, số tiền thu từ hoạt động SXKD của Công ty mẹ là 576 tỷ đồng (vượt hơn 200 tỷ đồng so với kế hoạch).

+ Thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, cơ bản đã hoàn thành nghĩa vụ thuế phải nộp năm 2024. Công ty đã nộp 26,6 tỷ /25,2 tỷ phát sinh phải nộp trong năm.

+ Các chính sách chế độ cho người lao động như trả lương, thưởng, trích nộp BHXH, BHYT, BHTN, nâng bậc lương được đảm bảo đầy đủ.

- Trong năm 2025, Công ty không có các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông.

- Việc công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, tuân thủ về nội dung, thời gian và song ngữ Anh – Việt theo đúng quy định.

3. Kết quả thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

a. Về thực hiện các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh:

Đvt: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	% h/thành
1	Tổng doanh thu hợp nhất	437.064	572.764	131%
	<i>Trong đó doanh thu công ty mẹ</i>	<i>400.951</i>	<i>545.576</i>	<i>136%</i>
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	35.958	45.317	126%
	<i>Trong đó LN trước thuế công ty Mẹ</i>	<i>35.492</i>	<i>45.495</i>	<i>128%</i>
3	Nộp ngân sách Công ty Mẹ	25.000	26.629	106%
4	Cổ tức	18,36%	Đã tạm ứng 10%	
5	Thu nhập bình quân triệu đồng/người/tháng	12,6	13,7	108,7%

Báo cáo của BKS WASECO tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

TT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	% h/thành
6	Thu hồi công nợ	350.000	575.941	164%

b. **Kết quả thực hiện các nội dung khác**

- Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo đúng tinh thần Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/06/2025. Tổng số lợi nhuận thực hiện phân phối vào các quỹ và chia cổ tức là 25,37 tỷ đồng.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2025 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025.
- Thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025

4. **Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025**

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được lập phù hợp với quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Báo cáo đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính kế toán và kiểm toán Phía Nam AASCS, là đơn vị có tên trong danh sách các đơn vị kiểm toán được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua.
- Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

5. **Tình hình tài sản, nguồn vốn của Công ty mẹ**

Tình hình tài sản tại ngày 31/12/2025 như sau:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	2025/2024
Tài sản ngắn hạn	233.480	277.587	118,9%
Tiền và các khoản tương đương tiền	97.452	130.448	133,9%
Phải thu ngắn hạn	92.586	101.556	109,7%
Hàng tồn kho	30.509	35.682	117,0%
Tài sản ngắn hạn khác	12.934	9.902	76,6%
Tài sản dài hạn	200.993	192.235	95,6%
Tài sản cố định	17.685	16.350	92,5%
Bất động sản đầu tư	114.857	107.833	93,9%
Tài sản dở dang dài hạn	17.826	16.821	94,4%
Đầu tư tài chính dài hạn	50.250	50.855	101,2%
Tài sản dài hạn khác	376	376	100,0%
TỔNG TÀI SẢN	434.474	469.822	108,1%

Tình hình nguồn vốn của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2025:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	2025/2024
Nợ phải trả	235.998	259.847	110,1%
Nợ ngắn hạn	203.242	227.781	112,1%
Vay và nợ ngắn hạn	10.529	10.753	102,1%
Phải trả người bán	50.486	82.624	163,7%

Báo cáo của BKS WASECO tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

Người mua trả tiền trước	69.894	80.517	115,2%
Thuế và các khoản phải nộp NSNN	8.142	6.763	83,1%
Phải trả ngắn hạn khác	62.203	45.383	73,0%
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.988	1.741	87,6%
Nợ dài hạn	32.756	32.065	97,9%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.909	4.791	97,6%
Phải trả dài hạn khác	27.847	27.275	97,9%
Vốn chủ sở hữu	198.475	209.975	105,8%
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	132.000	132.000	100,0%
Thặng dư vốn cổ phần	9.639	9.639	100,0%
Quỹ đầu tư phát triển	34.420	34.420	100,0%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.402	33.902	151,3%
Nguồn kinh phí	14	14	100,0%
TỔNG NGUỒN VỐN	434.474	469.822	108,1%

6. Kết quả SXKD của Công ty mẹ năm 2025

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	2025/2024
Doanh thu thuần bán hàng	216.704	545.576	251,8%
<i>Từ hoạt động xây lắp</i>	84.595	402.572	475,9%
<i>Từ cho thuê văn phòng</i>	95.684	94.234	98,5%
<i>Từ kinh doanh thương mại</i>	30.116	42.194	140,1%
<i>Từ SX nước sạch</i>	6.329	6.576	103,9%
<i>Khác</i>	(21)	-	0,0%
Giá vốn hàng bán	161.184	474.000	294,1%
<i>Của hoạt động xây lắp</i>	74.184	388.738	524,0%
<i>Của hữ cho thuê văn phòng</i>	54.897	41.235	75,1%
<i>Kinh doanh thương mại</i>	28.981	40.686	140,4%
<i>SX nước sạch</i>	3.122	3.275	104,9%
<i>Khác</i>	-	65	
Doanh thu tài chính	2.325	3.052	131,3%
Chi phí tài chính	(2.996)	404	-13,5%
<i>Lãi tiền vay</i>	797	1.007	126,3%
<i>Dự phòng đầu tư tài chính</i>	-	234	
<i>Hoàn nhập và khác</i>	(3.793)	(837)	22,1%
Chi phí bán hàng & QLDN	28.262	28.132	99,5%
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	32.579	46.093	141,5%
Lợi nhuận khác	284	(598)	-210,5%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.864	45.495	138,4%
Lợi nhuận sau thuế	25.706	36.871	143,4%

Doanh thu thuần của công ty năm 2025 tăng gấp 2,5 lần so năm trước, trong đó lĩnh vực xây lắp đóng góp hơn 70%, có doanh thu gấp 4,7 lần, Ban điều hành đã rất nỗ lực tìm kiếm nguồn việc và đã trúng một số gói thầu ngoài dự kiến như : Bạc Liêu, Măng Lìn, liên huyện An Biên, An Minh, U Minh Thượng. Cùng với việc Công ty kiểm soát chi phí đã góp phần đưa chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế tăng trưởng hơn 43% so năm trước.

Các chỉ tiêu đo lường về cơ cấu, năng lực hoạt động và hiệu quả đều có kết quả tốt, thể hiện sự lành mạnh trong quản trị tài chính của Công ty. Cụ thể:

Chỉ tiêu	2024	2025
I. Khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán hiện thời	1,15	1,22
Hệ số thanh toán nhanh	0,94	1,02
II. Cơ cấu tài sản		
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	46,3%	40,9%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	53,7%	59,1%
III. Khả năng sinh lời		
Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA)	5,9%	7,8%
Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	13,0%	17,6%

7. Kết quả hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Công ty mẹ và 1 Công ty con là Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á – Mêkông Rạch Giá, trong đó tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ là 89,75%.

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	2025/2024
Tình hình tài sản, nguồn vốn			
Tài sản ngắn hạn	242.958	280.768	115,6%
Tài sản dài hạn	286.319	266.273	93,0%
Nợ phải trả	334.756	341.202	101,9%
Vốn chủ sở hữu	194.521	205.838	105,8%
Tổng tài sản = Tổng nguồn vốn	529.277	547.040	103,4%
Kết quả SXKD			
Doanh thu thuần bán hàng	251.709	572.764	227,6%
Doanh thu hoạt động tài chính	2.376	3.079	129,6%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	33.181	45.932	138,4%
Lợi nhuận khác	114	-614	-538,4%
Tổng lợi nhuận trước thuế	33.295	45.317	136,1%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	26.578	36.688	138,0%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	26.145	36.619	140,1%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	1.733	2.463	

4. KIẾN NGHỊ

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban kiểm soát đánh giá cao tính minh bạch, hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành của lãnh đạo Công ty. Ban kiểm soát đồng thuận với

phương hướng, nhiệm vụ và các giải pháp cho năm 2026 mà Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc nêu tại các Báo cáo trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, đồng thời xin kiến nghị một số vấn đề sau:

- Về công tác xây lắp: Ban điều hành tích cực tìm kiếm các gói thầu nhằm nâng cao sản lượng, doanh thu tuy nhiên cần thường xuyên giám sát việc thực hiện phương án kinh tế (PAKT), dòng tiền của các công trình xây lắp; kịp thời báo cáo cảnh báo và có phương án khắc phục khi phát sinh các yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến hiệu quả PAKT trong quá trình thực hiện; cải tiến công tác quản lý, quản lý chặt chẽ chi phí, hiệu quả và dòng tiền từng công trình, dự án.
- Về cho thuê văn phòng: tích cực tìm kiếm khách thuê để khai thác tối đa diện tích cho thuê, tăng cường áp dụng các giải pháp để khai thác tối đa doanh thu từ các dịch vụ (trông giữ xe, cho thuê quảng cáo) tại tòa nhà, kiểm soát chặt chẽ chi phí quản lý vận hành tòa nhà để nâng cao hiệu quả hoạt động này.
- Cần rà soát và tiết giảm chi phí quản lý và chi phí thường xuyên.
- Dự án khu phức hợp Quận 9, thời gian chuẩn bị dự án đã kéo dài từ năm 2017 đến nay, kiến nghị HĐQT và Ban điều hành đẩy mạnh hoàn thiện thủ tục đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua./.

Nơi nhận:

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Trần Thị Kim Oanh