

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA VĂN PHÒNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA VĂN PHÒNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CỦA VĂN PHÒNG	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG	11 - 42



CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi,
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

đính kèm Báo cáo tài chính của Văn phòng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Chúng tôi, các thành viên Ban Điều hành Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ban Điều hành

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Anh Tuấn

Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Tạ Kỳ Hưng

Bà Trần Thị Phương Thảo

Ông Ngô Văn Đức

Ông Lê Văn Thịnh

Chủ tịch (i)

Chủ tịch (Hết nhiệm từ ngày 22/4/2025)

Thành viên (i)

Thành viên (i)

Thành viên (i)

Thành viên (i)

(i) Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 27/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2025 của nhiệm kỳ 2025-2030

Ban Giám đốc

Ông Tạ Kỳ Hưng

Ông Phạm Anh Tuấn

Ông Nguyễn Hoàng Việt

Bà Trần Thị Phương Thảo

Ông Ngô Văn Đức

Giám đốc

Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22/4/2025)

Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 29/4/2025)

Phó Giám đốc

Phó Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính của Văn phòng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng. Trong việc lập Báo cáo tài chính của Văn phòng này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính của Văn phòng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính của Văn phòng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

(tiếp theo)

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính của Văn phòng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính của Văn phòng.

Phê duyệt Báo cáo tài chính của Văn phòng

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty CP Nước sạch số 2 Hà Nội phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Văn phòng Công ty.

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị

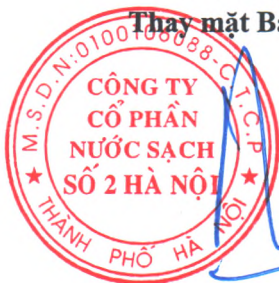
Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026

Thay mặt Ban Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Tạ Kỳ Hưng

Giám đốc



Số: 0602.01-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 04 tháng 02 năm 2026 từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán của Văn phòng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Văn phòng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính của Văn phòng.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Văn phòng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Văn phòng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính của Văn phòng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng.



Ngô Bá Duy

Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2026-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA VĂN PHÒNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		284.827.849.659	281.463.653.872
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	94.330.381.585	91.915.251.217
1 Tiền	111		81.330.381.585	78.915.251.217
2 Các khoản tương đương tiền	112		13.000.000.000	13.000.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	105.821.961.240	121.465.196.780
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		105.821.961.240	121.465.196.780
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.973.536.174	21.566.783.418
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	12.963.279.651	10.726.349.730
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	723.599.784	8.237.223.535
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	12.317.449.152	4.840.116.019
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.030.792.413)	(2.236.905.866)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	40.199.393.655	27.559.595.472
1 Hàng tồn kho	141		40.199.393.655	27.559.595.472
V Tài sản ngắn hạn khác	150		20.502.577.005	18.956.826.985
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	751.973.940	862.534.714
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.100.271.571	17.960.510.457
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7.	650.331.494	133.781.814
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.350.978.785.884	1.271.886.981.683
I Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000	50.000.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	50.000.000	50.000.000
II Tài sản cố định	220		1.226.339.394.442	1.153.620.738.515
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	1.224.406.253.306	1.151.257.240.648
- Nguyên giá	222		2.743.230.202.489	2.518.157.303.573
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.518.823.949.183)	(1.366.900.062.925)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9.	1.495.576.220	1.819.981.088
- Nguyên giá	225		2.270.834.091	2.270.834.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(775.257.871)	(450.853.003)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	437.564.916	543.516.779
- Nguyên giá	228		2.043.777.890	2.043.777.890
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.606.212.974)	(1.500.261.111)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		16.836.433.167	42.782.093.677
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11.	16.836.433.167	42.782.093.677
VI Tài sản dài hạn khác	260		107.752.958.275	75.434.149.491
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	107.752.958.275	75.434.149.491
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.635.806.635.543	1.553.350.635.555

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính của Văn phòng này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA VĂN PHÒNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.047.232.871.128	965.707.240.421
I Nợ ngắn hạn	310		231.485.572.754	229.744.494.635
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	19.536.164.221	52.829.638.140
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	30.107.918.013	15.871.955.154
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	3.471.876.321	3.686.888.874
4 Phải trả người lao động	314		42.991.158.222	31.774.436.965
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	2.505.051.349	9.093.580.724
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	67.115.592.177	62.730.617.269
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	61.122.790.634	47.826.989.520
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.635.021.817	5.930.387.989
II Nợ dài hạn	330		815.747.298.374	735.962.745.786
1 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	249.258.850.603	265.050.599.848
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	566.488.447.771	470.912.145.938
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		588.573.764.415	587.643.395.134
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	588.333.127.726	587.383.159.073
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		568.000.000.000	568.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		568.000.000.000	568.000.000.000
2 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.333.127.726	19.383.159.073
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		20.333.127.726	19.383.159.073
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		240.636.689	260.236.061
1 Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		240.636.689	260.236.061
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.635.806.635.543	1.553.350.635.555

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Đào Thị Hường

Lê Thị Ngọc Lan

Tạ Kỳ Hưng

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính của Văn phòng này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA VĂN PHÒNG

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	773.746.834.503	739.806.069.024
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		773.746.834.503	739.806.069.024
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	393.699.372.351	382.589.312.056
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		380.047.462.152	357.216.756.968
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	4.253.537.689	4.730.407.767
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	33.006.535.789	27.774.722.015
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.006.535.789	27.774.722.015
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5.	272.639.116.310	280.353.309.454
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5.	53.218.921.642	51.251.719.576
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		25.436.426.100	2.567.413.690
11. Thu nhập khác	31	VI.6.	4.141.467	21.851.279.468
12. Chi phí khác	32	VI.7.	159.640	82.324.879
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		3.981.827	21.768.954.589
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25.440.407.927	24.336.368.279
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	51	VI.9.	5.107.280.201	4.953.209.206
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		20.333.127.726	19.383.159.073

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Đào Thị Hương

Lê Thị Ngọc Lan

Tạ Kỳ Hưng

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính của Văn phòng này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CỦA VĂN PHÒNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		25.440.407.927	24.336.368.279
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		152.334.643.617	144.314.550.933
- Các khoản dự phòng	03		(206.113.453)	(221.275.577)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.253.537.689)	(4.730.407.767)
- Chi phí lãi vay	06		33.006.535.789	27.774.722.015
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		206.321.936.191	191.473.957.883
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19.826.395.673)	3.175.559.658
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(90.931.453.038)	(112.182.495.903)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		31.975.026.499	112.537.997.080
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.926.217.784	11.135.988.545
- Tiền lãi vay đã trả	14		(32.451.835.051)	(27.215.318.595)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.057.702.418)	(7.582.604.948)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		239.636.000	159.960.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.263.301.000)	(7.457.572.334)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		84.932.129.294	164.045.471.386
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(201.566.169.421)	(197.846.118.009)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.164.928.592)	(73.741.997.125)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		36.808.164.132	43.563.678.680
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.189.832.008	5.066.737.235
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(181.733.101.873)	(222.957.699.219)
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		157.649.092.467	157.032.813.675
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(48.424.285.520)	(55.762.085.520)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(352.704.000)	(352.704.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.656.000.000)	(7.497.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		99.216.102.947	93.420.424.155

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính của Văn phòng này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CỦA VĂN PHÒNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

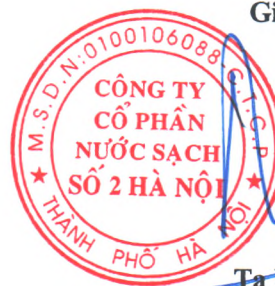
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		2.415.130.368	34.508.196.322
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		91.915.251.217	57.407.054.895
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	94.330.381.585	91.915.251.217

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Đào Thị Hưởng

Lê Thị Ngọc Lan

Tạ Kỳ Hưng

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty TNHH MTV Nước sạch số 2 Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0100106088 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/6/2015. Công ty có 9 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100106088 ngày 11/8/2025 thì vốn điều lệ của Công ty là **568.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi tám tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên Sàn giao dịch chứng khoán UPCOM với mã chứng khoán là NS2. Theo Nghị quyết số 75/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/12/2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua việc hủy tư cách công ty đại chúng và hủy đăng ký chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam. Ngày 14/01/2026, Công ty đã nhận được văn bản số 357/UBCK-GSĐC ngày 14/01/2026 về việc hủy tư cách công ty đại chúng của Công ty.

Đến ngày 21/01/2026, Công ty đã nhận được Quyết định số 46/QĐ-SGDHN ngày 21/01/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc hủy đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty:

- Số lượng cổ phiếu hủy đăng ký giao dịch: 56.800.000 cổ phiếu với giá trị 568 tỷ đồng
- Ngày giao dịch cuối cùng trên hệ thống giao dịch UPCoM là ngày 12/02/2026, ngày hủy đăng ký giao dịch là ngày 13/02/2026.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực khai thác và cung cấp nước.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: thi công, lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp. Chi tiết: Lắp ráp phương tiện, thiết bị phòng cháy, chữa cháy;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật. Chi tiết: nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm nghiệm chất lượng nước, kiểm định đồng hồ đo nước lạnh;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ. Chi tiết: nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học kỹ thuật;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình công ích khác. Chi tiết : xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trụ sở chính của Công ty: Số 6 phố Đào Đình Luyện, phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách đơn vị cấp dưới bao gồm:

Tên Đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội - Xí nghiệp nước sạch Long Biên	Số 6 Phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội - Xí nghiệp nước sạch Đông Anh	Thôn Kính Nỗ, Xã Thụ Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội - Xí nghiệp nước sạch Gia Lâm	Thôn Tế Xuyên, Xã Phù Đồng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội - Xí nghiệp Xây lắp công trình	Thôn Tế Xuyên, Xã Phù Đồng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội - Xí nghiệp tư vấn khảo sát thiết kế	Số 6 Phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội - Trung tâm kiểm định, sửa chữa đồng hồ đo nước	Thôn Tế Xuyên, Xã Phù Đồng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính của Văn phòng

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Văn phòng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 532 người (Tại ngày 31/12/2024 là 529 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Văn phòng Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Văn phòng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính của Văn phòng**

Báo cáo tài chính của Văn phòng được lập là báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty không bao gồm số liệu của các đơn vị phụ thuộc. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính tổng hợp của Văn phòng Công ty và các đơn vị phụ thuộc của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính.

Người sử dụng Báo cáo tài chính của Văn phòng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính của Văn phòng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Điều hành 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 Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có).

Mẫu số B 09 - DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)*

Dự phòng giảm giá đầu tư của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo quy định kế toán hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của Văn phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận 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 (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2025, Văn phòng Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán của Văn phòng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)*

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Văn phòng Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Văn phòng Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Văn phòng Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 20
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán của Văn phòng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Văn phòng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Văn phòng Công ty là chương trình phần mềm.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Văn phòng Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 02 - 15 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản

Phương tiện vận tải

Thời gian khấu hao (năm)

07

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Văn phòng Công ty là chi phí cải tạo trạm cấp nước, cải tạo nâng cấp hệ thống cấp nước và các công trình khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng, dịch vụ và chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí hóa chất chờ phân bổ; chi phí lắp đặt đầu máy nước vào nhà chờ phân bổ; chi phí thay thế đồng hồ tập trung chờ phân bổ và chi phí sửa chữa, cải tạo mạng lưới cấp nước.

Chi phí hóa chất chờ phân bổ được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Văn phòng theo sản lượng nước sản xuất trong kỳ.

Chi phí lắp đặt đầu máy nước vào nhà chờ phân bổ; chi phí thay thế đồng hồ tập trung chờ phân bổ và chi phí sửa chữa, cải tạo mạng lưới cấp nước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Văn phòng theo phương pháp đường thẳng từ 24 đến 36 tháng.

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa các Công ty góp vốn.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản 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, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Văn phòng Công ty bao gồm các khoản: trích trước chi phí lãi vay phải trả và trích trước phí dịch vụ môi trường rừng là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán nước sạch, doanh thu hoạt động xây lắp, doanh thu cung cấp dịch vụ lắp đặt đồng hồ, doanh thu khác và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán nước sạch

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Văn phòng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính là chi phí lãi vay.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

18. Các nghĩa vụ về thuế***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên thu nhập tính thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của 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 sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán của Văn phòng**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	81.330.381.585	78.915.251.217
Tiền mặt	6.528.596.766	5.128.817.921
Tiền gửi ngân hàng	74.801.784.819	73.786.433.296
Các khoản tương đương tiền	13.000.000.000	13.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
Cộng	94.330.381.585	91.915.251.217

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn gốc không quá 3 tháng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 3,6%/năm

2. Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)				
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Campuchia - CN Hà Nội	15.000.000.000	15.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội	48.821.961.240	48.821.961.240	52.855.728.287	52.855.728.287
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	26.609.468.493	26.609.468.493
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hồng Hà	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội	17.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Hà Nội	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	105.821.961.240	105.821.961.240	121.465.196.780	121.465.196.780

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 5 - 12 tháng, lãi suất 2,9%/năm - 5,2%/năm.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn kiến trúc và Xây dựng An Phát	1.090.080.000	(1.090.080.000)	1.090.080.000	(1.090.080.000)
Ngân sách thành phố hỗ trợ tiền nước sạch sinh hoạt khu vực 3 xã Nam Sơn, Bắc Sơn, Hồng Kỳ	7.473.878.733	-	4.880.124.863	-
Phải thu các công trình Xí nghiệp nước sạch Gia Lâm	764.391.348	(419.153.043)	2.088.385.411	(425.577.304)
Phải thu các công trình Xí nghiệp Xây lắp công trình	3.066.291.065	(214.014.000)	1.832.011.898	(413.703.192)
Các đối tượng khác	568.638.505	-	835.747.558	-
Cộng	12.963.279.651	(1.723.247.043)	10.726.349.730	(1.929.360.496)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - Coninco	275.107.950	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và chuyển giao công nghệ CDT Việt Nam	225.039.000	-
Công ty TNHH Thương mại Kỹ Anh	-	2.738.762.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hùng Anh Hà Nội	-	2.580.014.000
Công ty CP Thép Thăng Hà	-	1.746.242.000
Các đối tượng khác	223.452.834	1.172.205.535
Cộng	723.599.784	8.237.223.535

5. Phải thu khác

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	12.317.449.152	(307.545.370)	4.840.116.019	(307.545.370)
Tạm ứng	14.934.320	-	-	-
Phải thu khác	12.302.514.832	(307.545.370)	4.840.116.019	(307.545.370)
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	923.098.762	-	858.253.326	-
Thuế GTGT tiền mua vật tư, điện, nước sạch, xe ô tô thuê tài chính	223.193.322	-	248.170.466	-
Phải thu khác của Xi nghiệp nước sạch Long Biên	531.628.540	-	389.133.433	-
Phải thu khác của Xi nghiệp nước sạch Đông Anh	1.216.941.329	-	621.158.461	-
Phải thu khác của Xi nghiệp Xây lắp công trình	8.247.105.225	(307.545.370)	1.019.348.049	(307.545.370)
Các đối tượng khác	1.160.547.654	-	1.704.052.284	-
b) Dài hạn	50.000.000	-	50.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	50.000.000	-
Cộng	12.367.449.152	(307.545.370)	4.890.116.019	(307.545.370)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

6. Nợ xấu

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;				
<i>Phải thu của khách hàng</i>	1.725.476.210	2.229.167	2.450.117.541	520.757.045
Công ty CP Tư vấn kiến trúc và Xây dựng An Phát	1.090.080.000	-	1.090.080.000	-
Phải thu các công trình Xí nghiệp nước sạch Gia Lâm	421.382.210	2.229.167	683.999.301	258.421.997
Ban quản lý Dự án Cải tạo, nâng cấp đường tỉnh lộ 179 đoạn từ Dốc Lòi đến ngã tư đường 181, huyện Gia Lâm	-	-	219.895.000	92.844.580
Các đối tượng khác	214.014.000	-	456.143.240	169.490.468
<i>Phải thu khác</i>	307.545.370	-	307.545.370	-
Phải thu khác của Xí nghiệp Xây lắp công trình	307.545.370	-	307.545.370	-
Cộng	2.033.021.580	2.229.167	2.757.662.911	520.757.045

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	30.192.455.642	-	25.611.158.125	-
Công cụ, dụng cụ	3.122.476	-	3.122.476	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.003.815.537	-	1.945.314.871	-
Cộng	40.199.393.655	-	27.559.595.472	-

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2025	299.471.346.471	97.160.187.247	2.119.597.601.032	1.928.168.823	2.518.157.303.573
Mua trong năm	-	2.148.208.829	-	-	2.148.208.829
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	222.924.690.087	-	222.924.690.087
Số dư ngày 31/12/2025	299.471.346.471	99.308.396.076	2.342.522.291.119	1.928.168.823	2.743.230.202.489
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2025	193.129.429.154	68.139.480.836	1.103.791.968.855	1.839.184.080	1.366.900.062.925
Khấu hao trong năm	16.855.756.797	7.071.680.060	127.961.216.861	35.232.540	151.923.886.258
Số dư ngày 31/12/2025	209.985.185.951	75.211.160.896	1.231.753.185.716	1.874.416.620	1.518.823.949.183
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2025	106.341.917.317	29.020.706.411	1.015.805.632.177	88.984.743	1.151.257.240.648
Tại ngày 31/12/2025	89.486.160.520	24.097.235.180	1.110.769.105.403	53.752.203	1.224.406.253.306

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 684.742.062.441 VND (Tại 31/12/2024: 527.337.656.392 VND)

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 397.069.813.006 VND (Tại ngày 31/12/2024: 352.118.518.887 VND)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Phương tiện vận tải	Cộng
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư ngày 01/01/2025	2.270.834.091	2.270.834.091
Thuê tài chính trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	2.270.834.091	2.270.834.091
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư ngày 01/01/2025	450.853.003	450.853.003
Khấu hao trong năm	324.404.868	324.404.868
Số dư ngày 31/12/2025	775.257.871	775.257.871
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2025	1.819.981.088	1.819.981.088
Tại ngày 31/12/2025	1.495.576.220	1.495.576.220

10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Chương trình phần mềm	Cộng
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư ngày 01/01/2025	2.043.777.890	2.043.777.890
Mua trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	2.043.777.890	2.043.777.890
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư ngày 01/01/2025	1.500.261.111	1.500.261.111
Khấu hao trong năm	105.951.863	105.951.863
Số dư ngày 31/12/2025	1.606.212.974	1.606.212.974
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2025	543.516.779	543.516.779
Tại ngày 31/12/2025	437.564.916	437.564.916

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 620.500.000 VND (Tại ngày 31/12/2024: 620.500.000 VND).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án xây dựng tuyến ống truyền dẫn nối mạng vòng Long Biên 2022	-	22.482.193.256
Dự án đầu tư xây dựng mở rộng, hoàn thiện mạng lưới cấp nước tập trung khu vực Sóc Sơn - Giai đoạn 4	-	20.105.865.329
Chi phí lắp đặt, sửa chữa	1.095.712.473	75.576.712

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Dự án cải tạo, nâng cấp hệ thống cấp nước theo tiến độ cải tạo hạ tầng địa phương khu vực Long Biên 2025 (1)	12.146.698.062	-
Dự án Đầu tư xây dựng tuyến ống truyền dẫn nối mạng vòng cấp nước khu vực quận Long Biên để đảm bảo cấp nước an toàn giai đoạn II (2)	1.820.482.241	-
Các dự án khác	1.773.540.391	118.458.380
Cộng	16.836.433.167	42.782.093.677

(1) Dự án Cải tạo, nâng cấp hệ thống cấp nước theo tiến độ cải tạo hạ tầng địa phương khu vực quận Long Biên năm 2025 được thực hiện theo quyết định 393/QĐ-NS2 ngày 14/10/2025 Dự án nằm trên địa phận Phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội với tổng mức đầu tư là 17.922.336.000 đồng bằng Vốn khấu hao tài sản cố định. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là lắp đặt ống gang DN350, L=1.964m, lắp đặt cụm đồng hồ và bộ truyền dẫn dữ liệu. Tiến độ thực hiện dự án theo quyết định phê duyệt dự án số 387/QĐ-NS2 ngày 10/10/2025: từ Quý III/2025 đến Quý IV/2026.

(2) Dự án Đầu tư xây dựng tuyến ống truyền dẫn nối mạng vòng cấp nước khu vực quận Long Biên để đảm bảo cấp nước an toàn giai đoạn II được thực hiện theo quyết định 387/QĐ-NS2 ngày 10/10/2025 Dự án nằm trên địa phận Phường Phúc Lợi và Phường Long Biên, thành phố Hà Nội với tổng mức đầu tư là 59.632.802.000 đồng bằng Vốn nhà nước ngoài đầu tư công (Vốn khấu hao tài sản cố định và vốn vay). Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là lắp đặt ống gang DN600, L=2.947m, lắp đặt cụm đồng hồ và bộ truyền dẫn dữ liệu. Tiến độ thực hiện dự án theo quyết định phê duyệt dự án số 387/QĐ-NS2 ngày 10/10/2025: từ Quý I/2025 đến Quý II/2026.

12. Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	751.973.940	862.534.714
Chi phí hóa chất chờ phân bổ	514.473.940	862.534.714
Chi phí phát hành hóa đơn điện tử	237.500.000	-
b) Dài hạn	107.752.958.275	75.434.149.491
Chi phí lắp đặt đầu máy nước vào nhà chờ phân bổ	59.127.398.157	53.594.130.120
Chi phí thay thế đồng hồ tập trung chờ phân bổ	27.206.022.619	7.047.068.498
Chi phí sửa chữa, cải tạo mạng lưới cấp nước	11.788.194.178	8.537.211.591
Chi phí sửa chữa khác chờ phân bổ	9.631.343.321	6.255.739.282
Cộng	108.504.932.215	76.296.684.205

13. Phải trả người bán

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Nước mặt Sông Đuống	-	-	10.237.265.220	10.237.265.220
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Anh	3.806.890.560	3.806.890.560	-	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	9.305.809.800	9.305.809.800	8.806.665.000	8.806.665.000
Công ty TNHH Thương mại Liên Thắng	-	-	15.027.685.088	15.027.685.088
Công ty TNHH Thương mại và chuyển giao công nghệ Á Châu	2.366.202.351	2.366.202.351	3.472.027.468	3.472.027.468
Công ty CP DNP Hawaco	-	-	8.229.735.000	8.229.735.000
Các đối tượng khác	4.057.261.510	4.057.261.510	7.056.260.364	7.056.260.364
Cộng	19.536.164.221	19.536.164.221	52.829.638.140	52.829.638.140

b) *Phải trả người bán là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Thu trước tiền dự án	29.582.212.489	14.540.823.532
Thu tiền lắp đặt đầu máy nước	363.997.469	1.206.098.929
Thu tiền dịch vụ khác	161.708.055	125.032.693
Cộng	30.107.918.013	15.871.955.154

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
a) Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.057.436.282	5.057.436.282	-
Thuế thu nhập cá nhân	139.819.809	5.839.349.639	5.979.169.448	-
Thuế tài nguyên	464.874.800	5.568.763.200	5.578.488.400	455.149.600
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.065.332.671	1.065.332.671	-
Các loại thuế khác	82.324.879	696.503.640	778.828.519	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.999.869.386	35.989.580.133	35.972.722.798	3.016.726.721
Cộng	3.686.888.874	54.216.965.565	54.431.978.118	3.471.876.321
b) Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	133.781.814	49.843.919	-	83.937.895
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	566.393.599	566.393.599
Cộng	133.781.814	49.843.919	566.393.599	650.331.494

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

16. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải trả về lãi vay	2.325.324.789	1.699.133.696
Phải trả phí bảo vệ môi trường rừng	179.726.560	7.394.447.028
Cộng	2.505.051.349	9.093.580.724

17. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	67.115.592.177	62.730.617.269
Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.115.592.177	62.730.617.269
Phải trả khác của Xí nghiệp nước sạch Long Biên	1.516.301.028	1.353.666.491
Phải trả khác của Xí nghiệp nước sạch Đông Anh	466.947.795	423.530.116
Phải trả khác của Xí nghiệp Xây lắp công trình	34.337.653.117	19.010.486.184
Phải trả khác của Xí nghiệp Tư vấn khảo sát Thiết kế	2.732.903.634	2.697.647.370
Phải trả khác của Xí nghiệp nước sạch Gia Lâm	5.560.241.511	7.534.577.463
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội (*)	9.909.367.813	19.818.735.626
Ngân sách thành phố Hà Nội (**)	5.882.381.432	5.882.381.432
Các đối tượng khác	6.709.795.847	6.009.592.587
b) Dài hạn	249.258.850.603	265.050.599.848
Nhận ký quỹ	113.157.000	113.157.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	249.145.693.603	264.937.442.848
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội (*)	146.180.077.563	156.089.445.376
Ngân sách thành phố Hà Nội (**)	102.965.616.040	108.847.997.472
Cộng	316.374.442.780	327.781.217.117

(*) Các khoản phải trả về vốn đầu tư ứng trước từ Ngân sách Nhà nước hoàn trả bằng khấu hao tài sản cố định thông qua Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội.

(**) Các khoản phải trả về vốn đầu tư ứng trước từ Ngân sách Nhà nước hoàn trả bằng khấu hao tài sản cố định thông qua Quỹ đầu tư phát triển thành phố Hà Nội.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	61.122.790.634	61.122.790.634	62.072.790.634	48.776.989.520	47.826.989.520	47.826.989.520
<i>a1) Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>60.770.086.634</i>	<i>60.770.086.634</i>	<i>61.720.086.634</i>	<i>48.424.285.520</i>	<i>47.474.285.520</i>	<i>47.474.285.520</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Campuchia - CN Hà Nội (1)	3.344.000.000	3.344.000.000	3.344.000.000	3.344.000.000	3.344.000.000	3.344.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Chương Dương (2)	1.468.400.000	1.468.400.000	1.468.400.000	1.468.400.000	1.468.400.000	1.468.400.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (3)	5.827.301.114	5.827.301.114	5.827.301.114	5.684.000.000	5.684.000.000	5.684.000.000
Quỹ đầu tư Phát triển Thành phố Hà Nội (4)	34.462.500.000	34.462.500.000	35.412.500.000	22.260.000.000	21.310.000.000	21.310.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng (5)	15.667.885.520	15.667.885.520	15.667.885.520	15.667.885.520	15.667.885.520	15.667.885.520
<i>a2) Nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	<i>352.704.000</i>	<i>352.704.000</i>	<i>352.704.000</i>	<i>352.704.000</i>	<i>352.704.000</i>	<i>352.704.000</i>
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (6)	352.704.000	352.704.000	352.704.000	352.704.000	352.704.000	352.704.000
b) Dài hạn	566.488.447.771	566.488.447.771	157.649.092.467	62.072.790.634	470.912.145.938	470.912.145.938
<i>b1) Vay dài hạn</i>	<i>565.195.202.771</i>	<i>565.195.202.771</i>	<i>157.649.092.467</i>	<i>61.720.086.634</i>	<i>469.266.196.938</i>	<i>469.266.196.938</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Campuchia - CN Hà Nội (1)	9.999.863.459	9.999.863.459	-	3.344.000.000	13.343.863.459	13.343.863.459
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Chương Dương (2)	5.664.405.968	5.664.405.968	-	1.468.400.000	7.132.805.968	7.132.805.968
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (3)	5.473.586.169	5.473.586.169	-	5.827.301.114	11.300.887.283	11.300.887.283
Quỹ đầu tư Phát triển Thành phố Hà Nội (4)	459.654.475.237	459.654.475.237	157.649.092.467	35.412.500.000	337.417.882.770	337.417.882.770
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng (5)	84.402.871.938	84.402.871.938	-	15.667.885.520	100.070.757.458	100.070.757.458
<i>b2) Nợ thuê tài chính dài hạn</i>	<i>1.293.245.000</i>	<i>1.293.245.000</i>	<i>-</i>	<i>352.704.000</i>	<i>1.645.949.000</i>	<i>1.645.949.000</i>
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (6)	1.293.245.000	1.293.245.000	-	352.704.000	1.645.949.000	1.645.949.000
Cộng	627.611.238.405	627.611.238.405	219.721.883.101	110.849.780.154	518.739.135.458	518.739.135.458

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

(*) Thông tin chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính:

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay (%/năm)	Dư nợ gốc vay tại 31/12/2025 (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(1) Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Campuchia - CN Hà Nội				13.343.863.459	3.344.000.000		
01/2019/100783/HĐTD	18/06/2019	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	4.598.438.405	1.316.000.000	Thực hiện công trình "Cải tạo, nâng cấp dây chuyền xử lý nước truyền thống tuyến cấp nước Đông Anh"	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ công trình "Cải tạo, nâng cấp dây chuyền xử lý nước truyền thống tuyến cấp nước Đông Anh".
02/2019/100783/HĐTD	18/06/2019	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	3.229.200.054	924.000.000	Thực hiện công trình "Cải tạo, bổ sung công nghệ lọc đợt 2 cho Trạm cấp nước Kiều Kỵ"	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư Công trình "Cải tạo, bổ sung công nghệ lọc đợt 2 cho Trạm Kiều Kỵ".
01/2020/100783/HĐTD	28/08/2020	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	5.516.225.000	1.104.000.000	Thực hiện công trình "Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn"	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Công trình "Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho xã Tiên Dược, huyện Sóc Sơn".
(2) Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Chương Dương				7.132.805.968	1.468.400.000		
HĐ01/20/TDH/VCB .CD - NS2	18/08/2020	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	3.102.725.000	620.000.000	Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh giai đoạn II (bao gồm các thôn còn lại của xã Uy Nỗ).	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh giai đoạn II (bao gồm các thôn còn lại của xã Uy Nỗ)".
HĐ02/20/TDH/VCB - NS2	18/08/2020	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	4.030.080.968	848.400.000	Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh (giai đoạn 2) bao gồm thôn Đường, thôn Kim Tiên.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ Dự án "Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh (giai đoạn 2) bao gồm các thôn Đường, thôn Kim Tiên.

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay (%/năm)	Dư nợ gốc vay tại 31/12/2025 (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(3) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội				11.300.887.283	5.827.301.114		
419/2016/HĐTDDA	05/10/2016	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	3.303.301.114	3.303.301.114	Hoàn thiện hệ thống cấp nước khu vực Bắc Đuống; Lấy nguồn từ nhà máy nước Yên Viên - Gia Lâm	Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
068/2018-HDDC VDADDT/NHCT12 9-NUOCSACH	02/02/2018	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	1.907.044.011	852.000.000	Dự án đầu tư mở rộng hệ thống cấp nước khu vực Bắc Hà Nội.	Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
627/2018-HDDC VDDADDT/NHCT 129-NUOCSACH	14/12/2018	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	1.739.650.113	572.000.000	Dự án hoàn hiện hệ thống cấp nước Thị trấn Đông Anh lấy nguồn từ trạm cấp nước Đông Anh.	Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
390A/2019-HĐCVĐAT/NHCT1 29- NUOCSACH SO2HANOI	10/09/2019	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	4.350.892.045	1.100.000.000	Dự án cải tạo, thay thế mạng lưới cấp nước, chống thất thoát thất thu trên địa bàn phường Long Biên năm 2019	Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
(4) Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội				494.116.975.237	34.462.500.000		
03/2018/HĐTĐ-NSS2	12/06/2018	126 tháng	Theo thông báo của Quỹ	4.289.634.480	1.750.000.000	Xây dựng hệ thống cấp nước cho các khu vực còn lại xã Yên Thường, huyện Gia Lâm.	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ.
05/2018/HĐTĐ-NSS2	14/09/2018	114 tháng	Theo thông báo của Quỹ	2.311.326.083	900.000.000	Cải tạo thay thế mạng lưới cấp nước chống thất thoát, thất thu trên địa bàn Phường Việt Hưng.	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng Công thương Việt Nam- CN Bắc Hà Nội.
06/2018/HĐTĐ-NSS2	13/12/2018	114 tháng	Theo thông báo của Quỹ	3.613.284.874	1.275.000.000	Xây dựng hệ thống cấp nước cho xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh giai đoạn I.	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay (%/năm)	Dư nợ gốc vay tại 31/12/2025 (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(4) Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội (tiếp)							
04/2019/HĐTD-NSS2	30/09/2019	132 tháng	Theo thông báo của Quỹ	7.151.137.525	1.187.500.000	Hoàn thiện hệ thống cấp nước khu vực xã Vân Nội - huyện Đông Anh	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội
05/2019/HĐTD-NSS2	30/09/2019	114 tháng	Theo thông báo của Quỹ	5.432.035.987	1.575.000.000	Hoàn thiện hệ thống cấp nước khu vực xã Nguyên Khê - huyện Đông Anh	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội
Số 01/2020/HĐTD-NSS2	18/02/2020	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	5.871.489.028	1.025.000.000	Hoàn thiện hệ thống cấp nước khu vực xã Tiên Dương, huyện Đông Anh	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội
Số 02/2020/HĐTD-NSS2	18/02/2020	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	4.972.895.187	750.000.000	Hoàn thiện hệ thống cấp nước khu vực xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội
Số 03/2020/HĐTD-NSS2	17/04/2020	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	7.108.191.417	1.400.000.000	Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực xí nghiệp nước sạch Đông Anh năm 2019	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội
Số 04/2021/HĐTD-NSS2	04/02/2021	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	6.168.828.659	1.125.000.000	Cải tạo thay thế mạng lưới cấp nước chống thất thoát, thất thu trên địa bàn Công ty quản lý - Khu vực Long Biên năm 2020.	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hồng Hà
Số 01/2023/HĐTD-NSS2	11/01/2023	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	28.758.181.581	2.600.000.000	Đầu tư xây dựng dự án cải tạo, nâng cấp hệ thống nước theo tiến độ hạ tầng địa phương khu vực xã Cổ Loa, huyện Đông Anh	Đảm bảo bằng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay (%/năm)	Dư nợ gốc vay tại 31/12/2025 (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(4) Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội (tiếp)							
Số 11/2023/HĐTD-NS2	05/07/2023	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	10.571.156.627	775.000.000	Đầu bổ sung tăng cường tuyến ống cấp nước cho khu vực huyện Sóc Sơn năm 2022	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương
Số 15/2023/HĐTD-NS2	27/10/2023	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	48.819.019.170	3.800.000.000	Đầu tư xây dựng mở rộng - hoàn thiện mạng lưới cấp nước tập trung khu vực huyện Đông Anh - Giai đoạn I	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội
Số 16/2023/HĐTD-NS2	07/11/2023	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	52.044.728.149	4.000.000.000	Đầu tư xây dựng mở rộng - hoàn thiện mạng lưới cấp nước tập trung khu vực huyện Sóc Sơn - Giai đoạn I	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội
Số 01/2024/HĐTD-NS2	16/04/2024	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	53.458.400.497	3.750.000.000	Đầu tư xây dựng mở rộng - hoàn thiện mạng lưới cấp nước tập trung khu vực huyện Sóc Sơn -Giai đoạn II	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội
Số 09/2024/HĐTD-NS2	10/10/2024	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	58.194.006.866	3.400.000.000	Đầu tư xây dựng mở rộng - hoàn thiện mạng lưới cấp nước tập trung khu vực huyện Sóc Sơn - Giai đoạn III	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương
Số 10/2024/HĐTD-NS2	06/11/2024	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	8.367.496.724	650.000.000	Đầu bổ sung tăng cường tuyến ống cấp nước cho KCN sạch Sóc Sơn và vùng lân cận, huyện Sóc Sơn năm 2023	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội
Số 12/2024/HĐTD-NS2	18/12/2024	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	34.560.189.005	2.100.000.000	Đầu tư xây dựng tuyến ống truyền dẫn nối mạng vòng cấp nước khu vực quận Long Biên để đảm bảo cấp nước an toàn năm 2022	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay (%/năm)	Dư nợ gốc vay tại 31/12/2025 (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(4) Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội (tiếp)							
Số 01/2025/HĐTD-NS2	20/01/2025	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	57.279.639.815	2.400.000.000	Đầu tư xây dựng mở rộng hoàn thiện mạng lưới cấp nước tập trung khu vực huyện Sóc Sơn- Giai đoạn IV	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - CN Chương Dương
Số 04/2025/HĐTD-NS2	11/06/2025	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	45.485.478.594		- Đầu tư xây dựng mở rộng - hoàn thiện mạng lưới cấp nước tập trung khu vực huyện Sóc Sơn - Giai đoạn V	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Hà Nội
Số 06/2025/HĐTD-NS2	08/07/2025	120 tháng	Theo thông báo của Quỹ	49.659.854.969		- Đầu tư xây dựng mở rộng - hoàn thiện mạng lưới CN tập trung khu vực huyện Sóc Sơn - Giai đoạn V	Đảm bảo bằng Hợp đồng Bảo lãnh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội
(5) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng				100.070.757.458	15.667.885.520		
SHBHNC/HĐTD/49 54.DA	22/12/2020	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	5.225.206.702	1.045.041.344	Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực Xí nghiệp nước sạch Đông Anh năm 2020.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực Xí nghiệp nước sạch Đông Anh năm 2020".
SHBHNC/HĐTD/49 54.GL	22/12/2020	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	6.428.388.449	1.285.677.692	Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực Gia Lâm năm 2020.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực Gia Lâm năm 2020".
SHBHNC/HĐTD/11 265.GL	16/09/2021	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	7.258.739.240	1.209.789.880	Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực Xí nghiệp nước sạch Đông Anh năm 2021.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực Xí nghiệp nước sạch Đông Anh năm 2021".

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay (%/năm)	Dư nợ gốc vay tại 31/12/2025 (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(5) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng (tiếp theo)							
SHBHNC/HĐTD/11 272.GL	16/09/2021	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	7.092.553.542	1.182.092.260	Dự án: Đầu tư xây dựng mở rộng mạng lưới cấp nước tập trung trên địa bàn khu vực Xí nghiệp Nước Sạch Đông Anh Quản lý năm 2020.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Đầu tư xây dựng mở rộng mạng lưới cấp nước tập trung trên địa bàn khu vực Xí nghiệp Nước Sạch Đông Anh năm 2020".
SHBHNC/HĐTD/11 280.GL	16/09/2021	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	6.944.163.327	1.157.360.560	Dự án: Cải tạo, thay thế mạng lưới CN, chống thất thoát thất thu trên địa bàn Công ty quản lý - Khu vực xí nghiệp nước sạch Long Biên năm 2021.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Cải tạo, thay thế mạng lưới CN, chống thất thoát thất thu trên địa bàn Công ty quản lý - Khu vực xí nghiệp nước sạch Long Biên năm 2021".
SHBHNC/HĐTD/14 230	24/01/2022	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	7.333.877.331	1.173.420.368	Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực huyện Sóc Sơn năm 2021.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực huyện Sóc Sơn năm 2021"
SHBHNC/HĐTD/15 922	15/04/2022	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	2.845.455.447	437.762.376	Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực đội Sài Đồng, Long Biên năm 2020	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Đầu bổ sung tuyến ống cấp nước khu vực đội Sài Đồng, Long Biên năm 2020"
SHBHNC/HĐTD/15 930	15/04/2022	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	3.832.580.428	589.627.752	Cải tạo, thay thế mạng lưới cấp nước, chống thất thoát thất thu trên địa bàn Công ty quản lý khu vực Xí nghiệp Nước sạch Đông Anh năm 2021.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Cải tạo, thay thế mạng lưới cấp nước, chống thất thoát thất thu trên địa bàn Công ty quản lý khu vực Xí nghiệp Nước sạch Đông Anh năm 2021"

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC SẠCH SỐ 2 HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 phố Đào Đình Luyện, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG

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

Mẫu số B 09- DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất vay (%/năm)	Dư nợ gốc vay tại 31/12/2025 (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(5) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phạm Hùng (tiếp theo)							
SHBHNC/HĐTD/22 112	18/11/2022	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	22.447.897.269	3.206.842.464	Cải tạo, nâng cấp hệ thống cấp nước theo tiến độ cải tạo hạ tầng địa phương khu vực Đông Anh.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Cải tạo, nâng cấp hệ thống cấp nước theo tiến độ cải tạo hạ tầng địa phương khu vực Đông Anh"
SHBHNC/HĐTD/22 105	18/11/2022	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	17.582.493.430	2.511.784.780	Cải tạo, nâng cấp hệ thống cấp nước theo tiến độ cải tạo hạ tầng địa phương khu vực Sóc Sơn.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Cải tạo, nâng cấp hệ thống cấp nước theo tiến độ cải tạo hạ tầng địa phương khu vực Sóc Sơn"
SHBHNC/HĐTD/22 120	18/11/2022	120 tháng	Theo thông báo của Ngân hàng	13.079.402.293	1.868.486.044	Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho thị trấn Quang Minh, Chi Đông - huyện Mê Linh.	Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ Dự án "Hoàn thiện hệ thống cấp nước cho thị trấn Quang Minh, Chi Đông - huyện Mê Linh"
(6) Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - NH TMCP Công thương Việt Nam				1.645.949.000	352.704.000		
Số 02.098/2023/TSC-CTTC	07/08/2023	84 tháng	Theo thông báo của bên cho thuê tài chính	1.645.949.000	352.704.000	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp theo dự án/phương án thuê tài chính của bên B.	Đảm bảo bằng một khoản tiền ký cược theo hợp đồng.
Tổng cộng				627.611.238.405	61.122.790.634		

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	568.000.000.000	15.012.555.535	583.012.555.535
Lãi trong năm trước	-	19.383.159.073	19.383.159.073
Lợi nhuận từ Trung tâm kiểm định, sửa chữa đồng hồ đo nước	-	818.587	818.587
Phân phối các quỹ	-	(7.515.774.122)	(7.515.774.122)
Chia cổ tức		(7.497.600.000)	(7.497.600.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	568.000.000.000	19.383.159.073	587.383.159.073
Lãi trong năm này	-	20.333.127.726	20.333.127.726
Lợi nhuận từ Trung tâm kiểm định, sửa chữa đồng hồ đo nước	-	1.139.755	1.139.755
Phân phối các quỹ (*)	-	(9.728.298.828)	(9.728.298.828)
Chia cổ tức (*)	-	(9.656.000.000)	(9.656.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	568.000.000.000	20.333.127.726	588.333.127.726

(*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 27/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2025 của Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	548.914.000.000	548.914.000.000
Các cổ đông khác	19.086.000.000	19.086.000.000
Cộng	568.000.000.000	568.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	568.000.000.000	568.000.000.000
Vốn góp đầu năm	568.000.000.000	568.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	568.000.000.000	568.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	9.656.000.000	7.497.600.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	56.800.000	56.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	56.800.000	56.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	56.800.000	56.800.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	56.800.000	56.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	56.800.000	56.800.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

e) Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 27/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2025 của Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông đã quyết định chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 với tỷ lệ 1,7%/cổ phần tương ứng với giá trị là 9.656.000.000 đồng. Toàn bộ số cổ tức này đã được Công ty chi trả vào ngày 06/8/2025.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Văn phòng**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán nước sạch	748.645.816.572	713.944.925.580
Doanh thu hoạt động xây lắp	21.584.364.415	22.354.034.967
Doanh thu khác	3.516.653.516	3.507.108.477
Cộng	773.746.834.503	739.806.069.024

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động bán nước sạch	372.648.856.448	360.665.907.104
Giá vốn hoạt động xây lắp	21.003.247.524	21.874.448.840
Giá vốn hoạt động khác	47.268.379	48.956.112
Cộng	393.699.372.351	382.589.312.056

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.253.537.689	4.730.407.767
Cộng	4.253.537.689	4.730.407.767

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	33.006.535.789	27.774.722.015
Cộng	33.006.535.789	27.774.722.015

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	272.639.116.310	280.353.309.454
Chi phí nhân viên	46.269.078.142	42.352.733.934
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.590.866.087	26.014.695.966
Chi phí khấu hao TSCĐ	128.767.629.605	117.421.194.815
Chi phí bằng tiền khác	96.011.542.476	94.564.684.739
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	53.609.389.463	51.887.381.966
Chi phí nhân viên quản lý	26.672.880.882	25.461.844.142
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.341.245.211	2.468.516.732
Thuế, phí và lệ phí	1.038.362.696	1.482.178.698
Chi phí dự phòng	184.354.368	414.386.813
Chi phí bằng tiền khác	23.372.546.306	22.060.455.581
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(390.467.821)	(635.662.390)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(390.467.821)	(635.662.390)

6. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Kinh phí hỗ trợ giá nước sinh hoạt cho các hộ dân khu vực 3 xã Nam Sơn, Bắc Sơn, Hồng Kỳ thuộc huyện Sóc Sơn và thị trấn Chi Đông, Quang Minh thuộc huyện Mê Linh	-	21.823.157.245
Thu nhập khác	4.141.467	28.122.223
Cộng	4.141.467	21.851.279.468

7. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí phạt, truy thu thuế	159.640	82.324.879
Cộng	159.640	82.324.879

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.012.632.604	45.024.047.844
Chi phí nhân công	121.994.096.920	114.110.914.881
Chi phí khấu hao tài sản cố định	152.334.643.617	144.314.550.933
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.073.877.786	14.735.365.849
Chi phí khác bằng tiền	143.941.907.976	149.137.031.537
Cộng	452.357.158.903	467.321.911.044

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	25.440.407.927	24.336.368.279
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	95.993.080	178.158.319
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	25.536.401.007	24.514.526.598
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.107.280.201	4.902.905.319
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	50.303.887
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.107.280.201	4.953.209.206

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	157.649.092.467	157.032.813.675
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	48.424.285.520	55.762.085.520
Tiền trả nợ thuê tài chính	352.704.000	352.704.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết số 75/NQ-ĐHCD ngày 22/12/2025 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty đã thông qua nội dung huỷ tư cách công ty đại chúng của Công ty và huỷ đăng ký chứng khoán tại Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam. Thời gian thực hiện sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước thông báo về việc huỷ tư cách công ty đại chúng và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội có văn bản huỷ đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần nước sạch số 2 Hà Nội.

Ngày 14/01/2026, Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã có Công văn số 357/UBCK-GSĐC thông báo huỷ tư cách công ty đại chúng đối với Công ty CP Nước sạch số 2 Hà Nội. Đến ngày 21/01/2026, Công ty đã nhận được Quyết định số 46/QĐ-SGDHN ngày 21/01/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc huỷ đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty:

- Số lượng cổ phiếu huỷ đăng ký giao dịch: 56.800.000 cổ phiếu với giá trị 568 tỷ đồng
- Ngày giao dịch cuối cùng trên hệ thống giao dịch UPCoM là ngày 12/02/2026, ngày huỷ đăng ký giao dịch là ngày 13/02/2026.

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Điều hành, ngoài sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính của Văn phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư đáng kể trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	Công ty mẹ
Trung tâm kiểm định, sửa chữa đồng hồ đo nước	Đơn vị cấp dưới
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT (i)
Ông Dương Quốc Tuấn	Chủ tịch (Hết nhiệm từ ngày 22/4/2025)
Ông Tạ Kỳ Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Bà Trần Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Ông Ngô Văn Đức	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Ông Lê Văn Thịnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Việt	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 29/4/2025)
Bà Lê Thị Ngọc Lan	Kế toán trưởng
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Trưởng Ban kiểm soát

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

Bà Đặng Thu Hải

Thành viên Ban kiểm soát

Ông Quách Mạnh Cường

Thành viên Ban kiểm soát

(i) Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 27/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2025 của nhiệm kỳ 2025-2030

b) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	145.066.030.616	144.037.573.051
Trung tâm kiểm định, sửa chữa đồng hồ đo nước	13.511.562.062	12.588.278.911
Cổ tức đã trả		
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	9.331.538.000	7.245.664.800

c) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khoản phải trả người bán		
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	9.305.809.800	8.806.665.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác		
Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội	156.089.445.376	175.908.181.002

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt	3.187.131.552	2.864.400.000
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	409.200.000	324.000.000
Cộng (*)	3.596.331.552	3.188.400.000

(*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm, cụ thể như sau:

Họ và tên	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt	3.187.131.552	2.864.400.000
Ông Dương Quốc Tuấn	156.686.679	430.777.583
Ông Tạ Kỳ Hưng	488.662.553	430.777.583
Ông Ngô Văn Đức	459.465.733	405.039.300
Ông Phạm Anh Tuấn	477.897.754	405.039.300
Bà Trần Thị Phương Thảo	459.465.733	405.039.300
Ông Nguyễn Hoàng Việt	302.056.177	-
Bà Lê Thị Ngọc Lan	434.110.601	382.687.633
Bà Trần Thị Ngọc Bích	408.786.322	405.039.300

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính của Văn phòng kèm theo)

2. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	327.360.000	259.200.000
Ông Tạ Kỳ Hưng	81.840.000	64.800.000
Ông Ngô Văn Đức	81.840.000	64.800.000
Bà Trần Thị Phương Thảo	81.840.000	64.800.000
Ông Lê Văn Thịnh	81.840.000	64.800.000
3. Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	81.840.000	64.800.000
Bà Đặng Thu Hải	40.920.000	32.400.000
Ông Quách Mạnh Cường	40.920.000	32.400.000
Cộng	3.596.331.552	3.188.400.000

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính của Văn phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc






Đào Thị Hường

Lê Thị Ngọc Lan

Tạ Kỳ Hưng

