

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

Địa chỉ: Số 10 Phó Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

---

*Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và  
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán*

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC  
(WASECO)**  
*Báo cáo tài chính riêng  
Năm 2023*



**Được kiểm toán bởi:**

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

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

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>03 – 04</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>05 – 06</b>
<b>Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	07 – 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2023	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng năm 2023	10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng năm 2023	11 – 44



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### **Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính riêng**

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

### **Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:**

Ông Nguyễn Duy Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Vũ Đoàn Chung	Phó Chủ tịch
Ông Chu Xuân Lãng	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Bôn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bảo Quỳnh	Thành viên

### **Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:**

Ông Chu Xuân Lãng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Tuấn	Kế toán trưởng



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

## Các thành viên Ban kiểm soát bao gồm:

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

## Kiểm toán viên

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

## Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TP.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2024

**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**





Số: 140.../BCKT/TC/2024/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP***(Về Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước)***Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của****Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (WASECO)**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước được lập ngày 05 tháng 03 năm 2024 từ trang 07 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 riêng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 3 năm 2024  
Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính  
Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)  
Phó Tổng Giám đốc



**Nguyễn Thị Tuyết**

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

Kiểm toán viên

A blue ink signature, likely of the auditor, written in a cursive style.

**Đàm Minh Thúy**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1547-2023-142-1





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>203.751.912.997</b>	<b>202.639.533.043</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>75.330.523.515</b>	<b>53.076.577.260</b>
1. Tiền	111		75.330.523.515	43.076.577.260
2. Các khoản tương đương tiền	112			10.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>22.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.000.000.000	22.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>100.142.666.148</b>	<b>111.804.671.319</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.3</b>	102.709.511.685	109.500.822.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.4</b>	3.212.131.215	8.417.053.020
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.5</b>	5.077.354.153	4.861.416.450
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	<b>V.6</b>	(10.856.330.905)	(10.974.620.405)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>14.032.650.125</b>	<b>11.477.695.293</b>
1. Hàng tồn kho	141		14.408.934.537	11.853.979.705
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(376.284.412)	(376.284.412)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.246.073.209</b>	<b>4.280.589.171</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.12</b>	4.246.073.209	4.280.589.171
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	<b>V.16</b>		
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>203.522.798.503</b>	<b>213.705.687.928</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.098.808.033</b>	<b>19.806.726.176</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		<b>17.985.808.033</b>	<b>18.567.726.176</b>
- Nguyên giá	222	<b>V.9</b>	67.848.948.895	64.298.722.947
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.863.140.862)	(45.730.996.771)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>			
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>V.10</b>	<b>1.113.000.000</b>	<b>1.239.000.000</b>
- Nguyên giá	228		3.150.000.000	3.150.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.037.000.000)	(1.911.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>121.583.334.200</b>	<b>128.309.369.492</b>
- Nguyên giá	231		206.497.093.439	206.497.093.439
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(84.913.759.239)	(78.187.723.947)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>16.008.542.266</b>	<b>13.420.880.576</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	<b>V.8</b>	16.008.542.266	13.420.880.576
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>46.456.441.671</b>	<b>51.793.039.351</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		68.972.830.000	68.972.830.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.487.946.475	4.487.946.475
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(27.004.334.804)	(21.667.737.124)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>375.672.333</b>	<b>375.672.333</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	<b>V.22</b>	375.672.333	375.672.333
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>407.274.711.500</b>	<b>416.345.220.971</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>208.122.481.093</b>	<b>215.006.109.075</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>160.459.294.737</b>	<b>143.762.508.852</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	72.439.552.494	35.480.571.879
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.266.181.438	19.069.594.392
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8.530.125.875	7.276.138.372
4. Phải trả người lao động	314	V.17	3.251.393.751	2.960.760.694
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	13.825.907.769	36.474.077.753
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	20.746.999.059	13.269.610.859
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	14.070.739.913	10.759.396.244
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	22.488.406.573	16.224.129.573
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	322	V.23	2.839.987.865	2.248.229.085
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>47.663.186.356</b>	<b>71.243.600.223</b>
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	5.027.049.669	5.145.304.213
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	27.108.606.446	27.283.259.769
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	15.527.530.241	38.815.036.241
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>199.152.230.407</b>	<b>201.339.111.896</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.24	<b>199.138.322.159</b>	<b>201.325.203.648</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		132.000.000.000	132.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.639.328.147	9.639.328.147
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.000)	(30.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24e	34.419.917.589	34.419.917.589
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.079.106.423	25.265.987.912
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.645.987.912	13.433.557.319
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		14.433.118.511	11.832.430.593
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>13.908.248</b>	<b>13.908.248</b>
1. Nguồn kinh phí	431		13.908.248	13.908.248
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>407.274.711.500</b>	<b>416.345.220.971</b>

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Nguyễn Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Chu Xuân Lãng

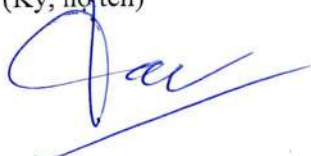
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

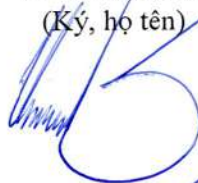
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VI.1	435.675.838.487	304.508.656.165
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		435.675.838.487	304.508.656.165
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	375.825.152.797	248.961.206.480
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		59.850.685.690	55.547.449.685
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.089.212.130	4.052.515.303
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.203.866.855	9.110.525.146
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.866.486.970	7.262.103.572
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	249.158.935	383.874.370
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	19.463.248.437	18.759.469.668
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		34.023.623.593	31.346.095.804
11. Thu nhập khác	31	VI.5	491.928.715	155.112.977
12. Chi phí khác	32	VI.6	58.112.501	303.855.661
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		433.816.214	(148.742.684)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.457.439.807	31.197.353.120
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	6.824.321.296	6.164.922.527
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	VI.11	27.633.118.511	25.032.430.593

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Quốc Tuấn

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Chu Xuân Lăng





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	M.Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3		5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		481.989.045.839	305.005.459.304
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(355.146.386.478)	(164.459.367.998)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(17.221.445.465)	(15.334.996.648)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4.899.464.077)	(7.201.464.908)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(6.547.164.366)	(6.010.847.531)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		15.634.886.314	17.876.071.427
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(61.191.022.238)	(78.707.207.721)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>52.618.449.529</b>	<b>51.167.645.925</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(1.920.048.228)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.320.000	
3. Tiền chi cho vay, mua lại các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(34.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.000.000.000	13.122.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.816.748.665	2.499.275.624
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>15.822.068.665</b>	<b>(21.198.772.604)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		56.902.663.456	37.993.648.980
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(76.878.825.787)	(54.819.258.816)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.225.284.700)	(39.256.752.850)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(46.201.447.031)</b>	<b>(56.082.362.686)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>22.239.071.163</b>	<b>(26.113.489.365)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>53.076.577.260</b>	<b>79.176.346.465</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		14.875.092	13.720.160
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>75.330.523.515</b>	<b>53.076.577.260</b>

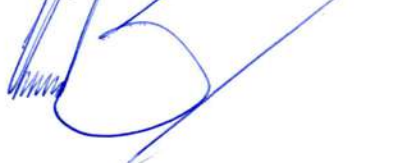
Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Chu Xuân Lãng



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** **Năm 2023**

### **I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn:**

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng, tư vấn.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

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

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

**Trụ sở của Công ty tại:** 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

#### **Các chi nhánh của Công ty:**

- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước – Nhà máy nước Đăkmil, địa chỉ: **Số 01 Nguyễn Khuyến Đăkmil, Đắc Nông.**
- Chi nhánh Trung tâm kinh doanh vật tư, địa chỉ: **số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.**

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

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

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng:** Không

#### **6. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Số lượng công ty con: 01 (một).

- Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mêkông Rạch Giá

Địa chỉ: Số 243 Ấp Phước Ninh, Xã Mong Thọ B, Huyện Châu Thành, Tỉnh Kiên Giang.



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 89,75%.

Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ của Công ty mẹ: 89,75%.

7. **Số lượng công nhân viên Công ty tính đến 31/12/2023:** 131 người.

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

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

## III Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

1. **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:** Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## IV Các chính sách kế toán áp dụng:

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

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

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

#### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

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

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

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



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

### 3.1 Các khoản chi vay:

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

### 3.2 Các khoản đầu tư vào công ty con:

*Công ty con*

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

## 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

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

## 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

### 5.1 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

5.4 **Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**





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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

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

- Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
- Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng và tuân thủ theo tỷ lệ khấu hao được xác định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

#### **6.2 Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:**

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

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

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

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

### **7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:**

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

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

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

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

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

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



- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

**11.1 Vốn góp của chủ sở hữu:**

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

**11.2 Thặng dư vốn cổ phần:**

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

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



**11.4 Cổ phiếu quỹ:**

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

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

**12.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:**

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

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

**12.2 Doanh thu cung cấp dịch vụ:**

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

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

**12.3 Doanh thu hoạt động tài chính:**

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

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

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

**13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:**

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

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

- Chi phí phục vụ cho việc sản xuất sản phẩm, cung cấp dịch vụ;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Chi phí kinh doanh bất động sản;





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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản;
- Các khoản chi phí được trang trải bằng nguồn kinh phí khác;
- Chi phí khác.

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

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

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

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

#### 14.1 Thuế TNDN hiện hành:

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

#### 14.2 Thuế TNDN hoãn lại:

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp;
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;

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

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

**V- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****1. TIỀN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a/ Tiền mặt</b>	<b>85.485.984</b>	<b>499.102.001</b>
- Văn phòng công ty	49.383.955	151.748.242
- Trung Tâm Kinh Doanh	14.334.559	15.251.408
- Chi Nhánh Đakmil	21.767.470	332.102.351
<b>b/Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn</b>	<b>75.245.037.531</b>	<b>42.577.475.259</b>
<b>* Văn phòng công ty</b>	<b>75.156.972.953</b>	<b>42.246.777.153</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN SGD 2	21.805.323.035	37.066.216.841
- Ngân hàng VIETBANK - Cộng hòa	7.712.556	6.329.313
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	192.125.865	658.145.995
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN- Chi Nhánh 1 Tp.HCM	41.806.847.299	3.963.308.852
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 1- CT Cà Mau	9.624.843	11.568.799
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CT Buôn Ma Thuột	10.635.870	10.614.621
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Góic XL5 - Quận 2	169.026.136	11.315.689
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bến Thành	10.154.638.191	2.141.421
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Tam Phước Đồng Nai	470.191.677	
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (88,44 EUR)	2.332.176	2.707.660
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (21.726,27 USD)	523.168.582	509.230.005
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 1 Tp.HCM (222,04 USD)	5.346.723	5.197.957
<b>* Trung tâm kinh doanh</b>	<b>74.686.099</b>	<b>328.480.698</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	74.686.099	328.480.698
<b>* Chi Nhánh Đakmil</b>	<b>13.378.479</b>	<b>2.217.408</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (BIDV)	13.378.479	2.217.408
<b>c/ Các khoản tương đương tiền</b>		<b>10.000.000.000</b>
- Tiền gửi tiết kiệm VND tại NH TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch II (Kỳ hạn 02 tháng, lãi suất 6%/năm)		10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>75.330.523.515</b>	<b>53.076.577.260</b>



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

### 2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a/ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
* Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn				
- Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 7%/năm)			12.000.000.000	12.000.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,5%/năm)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>22.000.000.000</b>	<b>22.000.000.000</b>

#### b/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>68.972.830.000</b>	<b>25.372.004.888</b>	<b>43.600.825.112</b>	<b>68.972.830.000</b>	<b>20.035.407.208</b>	<b>48.937.422.792</b>
- Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mêkông Rạch Giá	68.972.830.000	25.372.004.888	43.600.825.112	68.972.830.000	20.035.407.208	48.937.422.792
<b>Đầu tư vào đơn vị khác (*)</b>	<b>4.487.946.475</b>	<b>1.632.329.916</b>	<b>2.855.616.559</b>	<b>4.487.946.475</b>	<b>1.632.329.916</b>	<b>2.855.616.559</b>
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 15	1.220.303.364	1.220.303.364		1.220.303.364	1.220.303.364	
- Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 12	1.400.000.000	412.026.552	987.973.448	1.400.000.000	412.026.552	987.973.448
- Công ty CP Điện Nước An Giang	1.521.000.000		1.521.000.000	1.521.000.000		1.521.000.000
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước	346.643.111		346.643.111	346.643.111		346.643.111
<b>Cộng</b>	<b>73.460.776.475</b>	<b>27.004.334.804</b>	<b>46.456.441.671</b>	<b>73.460.776.475</b>	<b>21.667.737.124</b>	<b>51.793.039.351</b>

Ghi chú (\*): Đối với các khoản đầu tư vào đơn vị khác, tới thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm 2023 nên không có căn cứ để trích lập dự phòng.



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

### 3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>* Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>102.709.511.685</b>	<b>109.500.822.254</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>41.671.159.108</b>	
- Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai	26.398.160.898	
- Công ty CP Cấp thoát nước Phú Yên	15.272.998.210	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác</b>	<b>59.641.598.112</b>	<b>106.357.607.334</b>
- Chi Nhánh Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nước Sạch Sông Đà - BQL DA Nước Sạch Sông Đà	9.652.765.774	
- Công ty CP XDTM An Xuân Thịnh (HĐ 01/2016 gói F1)	8.988.910.834	8.988.910.834
- Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV	7.927.995.683	7.811.907.365
- BQLDA VSMT HCM - Gói thầu XL05 - Quận 2	6.042.902.296	3.913.069.728
- Công ty CP Năng lượng và Môi trường Tân Hồng	4.363.687.923	7.654.093.246
- Công ty CP Cấp nước Gia Tân	3.845.814.830	6.845.814.830
- Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang	3.217.588.313	6.024.688.888
- Công ty TNHH DELTA - VALLEY BÌNH THUẬN	2.888.427.411	
- BQLDA Phát triển Đô thị Hành lang Tiểu vùng Sông Mê Kông Tinh Tây Ninh (CT Bến Cầu CW12)	2.098.049.907	5.654.147.405
- Công ty CP Đầu tư TM XD Thiết bị và Năng lượng Phương Nam	1.762.199.864	1.993.899.904
- Công ty TNHH WEC ENGINEERS & CONSTRUCTORS Việt Nam	862.396.028	862.396.028
- Công ty Cổ phần Điện Nước An Giang - Nhà máy Nước Bình Hòa	787.960.000	
- Văn Phòng Đại Diện Công ty CP Trục Tuyến Gosu	309.763.025	249.776.282
- Các khách hàng khác - Công trình khác	6.893.136.224	56.358.902.824
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>1.396.754.465</b>	<b>3.143.214.920</b>
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	1.396.754.465	3.143.214.920
<b>Cộng</b>	<b>102.709.511.685</b>	<b>109.500.822.254</b>

### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>* Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>3.212.131.215</b>	<b>8.417.053.020</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.550.568.936</b>	<b>1.549.968.936</b>
- Công ty CP TV ĐTXD và Kiểm định Liên Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH XD TM và DV Hà Hưng	550.568.936	549.968.936
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác</b>	<b>922.416.021</b>	<b>6.867.084.084</b>
- Công ty TNHH TM&CN B.A.C.A.U	125.400.000	555.984.000
- Công ty TNHH Dịch Vụ PCCC CA19-8	117.500.000	117.500.000
- Nhà cung cấp khác	679.516.021	6.193.600.084
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>739.146.258</b>	
- Công ty CP Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước	739.146.258	
<b>Cộng</b>	<b>3.212.131.215</b>	<b>8.417.053.020</b>



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**5. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>* Ngắn hạn</b>	<b>5.077.354.153</b>	<b>1.291.645.456</b>	<b>4.861.416.450</b>	<b>1.204.151.826</b>
- Công ty CP XD TM An Xuân Thịnh	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- BQLDA ĐTXD CT NN và PTNT Tiền Giang - CT Trạm bơm tăng áp Gò Công	298.251.000			
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	125.753.425		346.082.192	
- Tạm ứng	2.121.001.025	291.645.456	1.845.934.148	204.151.826
- Ký quỹ, ký cược	517.101.704		808.081.602	
- Phải thu ngắn hạn khác	1.015.246.999		861.318.508	
<b>Cộng</b>	<b>5.077.354.153</b>	<b>1.291.645.456</b>	<b>4.861.416.450</b>	<b>1.204.151.826</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**6. NỢ XẤU**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Phải thu khách hàng</b>						
- Công ty TNHH WEC ENGINEERS Việt Nam	Trên 3 năm	862.396.028		Trên 3 năm	862.396.028	
- Tổng Công ty Sawaco - Công trình ống lồng băng đường Xuyên Á và Công trình Nguyễn Thiện Thuật	Trên 3 năm	104.022.493		Trên 3 năm	104.022.493	
- Công ty CP XD TM An Xuân Thịnh - CT gói F1 (*)	Trên 3 năm	8.988.910.834	998.191.619	Trên 3 năm	8.988.910.834	998.191.628
- Công ty CP Nước Aqua One Hậu Giang	Trên 3 năm	179.705.152		Trên 3 năm	179.705.152	
- Công ty TNG - CT NMN Nhị Thành, Long An				Trên 3 năm	477.337.010	143.201.103
- DA Buôn Ma Thuật và 3 thị trấn - DLCW-01	Trên 3 năm	427.842.561		Trên 3 năm	427.842.561	128.352.768
- Công ty CP Dược Phẩm Việt - CT Nhà xưởng và VP	Trên 3 năm			Trên 3 năm	49.500.000	49.500.000
<b>Phải thu khác</b>						
- Công ty CP XD TM An Xuân Thịnh - CT gói 1.9 và 1.10 Cần Thơ	Trên 3 năm	1.000.000.000		Trên 3 năm	1.000.000.000	
- Lê Thái Hà - CT Đông Tăng Long XL05-16	Trên 3 năm	291.645.456		Trên 3 năm	291.645.456	87.493.630
<b>Cộng</b>		<b>11.854.522.524</b>	<b>998.191.619</b>		<b>12.381.359.534</b>	<b>1.406.739.129</b>

**Ghi chú (\*):**

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

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

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

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

- + Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 06/04/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- + Hủy Bản án phúc thẩm số 660/2021/KDTM-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân TPHCM;
- + Hủy Bản án sơ thẩm số 100/2020/KDTM-ST ngày 24/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM;
- + Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 7, TPHCM xét xử sơ thẩm lại.

- Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty chưa nhận được thêm thông tin nào khác từ Tòa án nhân dân Quận 7, TP.HCM về việc xét xử sơ thẩm lại.





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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

### 7. HÀNG TỒN KHO

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

**Cộng**

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
1.424.957.636	376.284.412	905.649.675	376.284.412
66.502.680		47.507.982	
12.876.507.326		10.401.789.501	
40.966.895		499.032.547	
<b>14.408.934.537</b>	<b>376.284.412</b>	<b>11.853.979.705</b>	<b>376.284.412</b>

### 8. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

#### \* Xây dựng cơ bản dở dang

- Dự án khu phức hợp Quận 9 - TP. HCM
- Chi phí đầu tư sửa chữa tòa nhà A và B; sửa chữa khác
- Chi phí đầu tư, cải tạo tuyến ống; Cùm xử lý Nhà máy nước ĐakMil
- Chi phí đầu tư mua nhà kho xã Phước Tân, Biên Hòa

**Cộng**

Số cuối năm	Số đầu năm
<b>16.008.542.266</b>	<b>13.420.880.576</b>
13.991.276.164	11.403.233.852
391.657.813	1.067.046.724
675.008.289	
950.600.000	950.600.000
<b>16.008.542.266</b>	<b>13.420.880.576</b>

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>9.299.295.002</b>	<b>9.229.652.308</b>	<b>14.448.090.720</b>	<b>31.321.684.917</b>	<b>64.298.722.947</b>
- Mua trong năm				227.636.000	227.636.000
- Cải tạo sửa chữa					
- Đầu tư XDCB hoàn thành				3.476.842.454	3.476.842.454
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác				154.252.506	154.252.506
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.299.295.002</b>	<b>9.229.652.308</b>	<b>14.448.090.720</b>	<b>34.871.910.865</b>	<b>67.848.948.895</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.961.522.641</b>	<b>4.367.497.244</b>	<b>12.959.657.284</b>	<b>23.442.319.602</b>	<b>45.730.996.771</b>
- Khấu hao trong năm	539.188.284	732.267.600	479.914.858	2.532.750.940	4.284.121.682
- Tăng khác					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác				151.977.591	151.977.591
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.500.710.925</b>	<b>5.099.764.844</b>	<b>13.439.572.142</b>	<b>25.823.092.951</b>	<b>49.863.140.862</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày đầu năm	4.337.772.361	4.862.155.064	1.488.433.436	7.879.365.315	18.567.726.176
2. Tại ngày cuối năm	3.798.584.077	4.129.887.464	1.008.518.578	9.048.817.914	17.985.808.033

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

6.392.398.422 đồng

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

31.380.132.380 đồng





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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

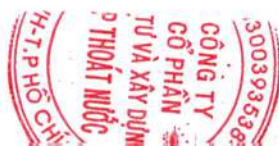
Năm 2023

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát minh	Trị giá thương hiệu	TSCĐVH khác	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>			<b>3.150.000.000</b>		<b>3.150.000.000</b>
- Mua trong năm					
- Cải tạo sửa chữa					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>3.150.000.000</b>		<b>3.150.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>			<b>1.911.000.000</b>		<b>1.911.000.000</b>
- Khấu hao trong năm			126.000.000		126.000.000
- Tăng khác					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>2.037.000.000</b>		<b>2.037.000.000</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày đầu năm			1.239.000.000		1.239.000.000
2. Tại ngày cuối năm			1.113.000.000		1.113.000.000

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

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không.



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>* Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>206.497.093.439</b>			<b>206.497.093.439</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	93.871.049.719			93.871.049.719
- Nhà (Khu A+B)	112.626.043.720			112.626.043.720
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>78.187.723.947</b>	<b>6.726.035.292</b>		<b>84.913.759.239</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	11.932.245.598	3.134.747.028		15.066.992.626
- Nhà (Khu A+B)	66.255.478.349	3.591.288.264		69.846.766.613
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>128.309.369.492</b>			<b>121.583.334.200</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà (Khu C)	81.938.804.121			78.804.057.093
- Nhà (Khu A+B)	46.370.565.371			42.779.277.107
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 121.583.334.200 đồng.

- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 9.103.462.759 đồng.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

- Chi phí chờ phân bổ

**Cộng****Số cuối năm****Số đầu năm**

4.246.073.209

4.280.589.171

**4.246.073.209****4.280.589.171**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Hạn mức	Lãi suất vay (%/năm)	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
			Số tiền	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số tiền	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>								
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	30.000.000.000	6,7%			1.200.088.560	3.300.088.560	2.100.000.000	2.100.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN- Chi Nhánh 1 Tp.HCM	40.000.000.000	6,5%	14.070.739.913	14.070.739.913	55.702.574.896	50.291.231.227	8.659.396.244	8.659.396.244
<b>Cộng</b>			<b>14.070.739.913</b>	<b>14.070.739.913</b>	<b>56.902.663.456</b>	<b>53.591.319.787</b>	<b>10.759.396.244</b>	<b>10.759.396.244</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>								
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN- Chi Nhánh 1 Tp.HCM (*)			15.527.530.241	15.527.530.241		23.287.506.000	38.815.036.241	38.815.036.241
<b>Cộng</b>			<b>15.527.530.241</b>	<b>15.527.530.241</b>		<b>23.287.506.000</b>	<b>38.815.036.241</b>	<b>38.815.036.241</b>

Ghi chú (\*): Chi tiết khoản vay dài hạn như sau:

	Thời hạn vay	Hạn mức	Lãi suất vay (%/năm)	Số tiền	Mục đích vay
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN- Chi Nhánh 1 Tp.HCM	138 tháng	94.000.000.000	11,0%	15.527.530.241	Vay đầu tư dự án Trung tâm trưng bày vật tư , VP làm việc và cho thuê WASECO (Khu C)
<b>Cộng</b>				<b>15.527.530.241</b>	



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>* Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>72.439.552.494</b>	<b>72.439.552.494</b>	<b>35.480.571.879</b>	<b>35.480.571.879</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>16.458.330.576</b>	<b>16.458.330.576</b>		
- Công ty TNHH Tam Phước	16.458.330.576	16.458.330.576		
<b>Phải trả người bán ngắn hạn khác</b>	<b>47.970.075.443</b>	<b>47.970.075.443</b>	<b>35.480.571.879</b>	<b>35.480.571.879</b>
- Công ty TNHH ETC Đại Cát	3.247.073.494	3.247.073.494		
- Công ty CP TM Hoa Lư	3.187.479.386	3.187.479.386	3.242.273.057	3.242.273.057
- Công ty CP Nhựa Đồng Nai	3.141.956.065	3.141.956.065		
- Công ty CP Công nghệ Xây dựng Nam Sơn	1.565.708.117	1.565.708.117	2.230.476.102	2.230.476.102
- Công ty CP Công trình Giao Thông Công Chánh	1.906.016.757	1.906.016.757	467.519.394	467.519.394
- Công ty TNHH Thương mại Thạnh Đức	2.552.907.497	2.552.907.497	564.158.498	564.158.498
- Công ty CP Hạ Tầng Việt Nam	2.513.373.051	2.513.373.051		
- Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Đạt Thành	1.544.843.136	1.544.843.136	94.149.919	94.149.919
- Công ty TNHH Xây Dựng Hưng Việt Thắng	1.502.125.732	1.502.125.732		
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng - Cấp thoát nước và Môi Trường Waseen	1.446.713.730	1.446.713.730		
- Công ty TNHH XD Huyền Tâm	1.399.783.094	1.399.783.094	263.774.918	263.774.918
- Công ty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Hoàng Tuấn	1.202.972.553	1.202.972.553		
- Công ty TNHH TV Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Hùng Anh 18	1.186.884.202	1.186.884.202		
- Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông Hà Nội	1.136.429.940	1.136.429.940		
- Công ty TNHH Bảo Long A&E	1.014.389.830	1.014.389.830		
- Công ty CP DNP HOLDING	928.340.680	928.340.680	1.294.670.847	1.294.670.847
- Công ty TNHH XD - TM - DV Giang Bình	877.521.890	877.521.890	1.452.135.763	1.452.135.763
- Công ty TNHH Việt Thanh Sơn	711.549.992	711.549.992	320.307.082	320.307.082
- Các khách hàng khác	16.904.006.297	16.904.006.297	25.551.106.299	25.551.106.299
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>8.011.146.475</b>	<b>8.011.146.475</b>		
- Tổng Công ty Viwaseen - Ct: HTCN phường Tam Phước, Tp.Biên Hòa	8.011.146.475	8.011.146.475		
<b>Cộng</b>	<b>72.439.552.494</b>	<b>72.439.552.494</b>	<b>35.480.571.879</b>	<b>35.480.571.879</b>





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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

\* Người mua trả tiền trước ngắn hạn

- Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị (CT công viên giải trí Hiệp Bình Phước)
- Công ty CP Cấp Thoát Nước Bến Tre
- TTNS VSMT Tỉnh Bình Thuận
- Các khách hàng khác

\* Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan

- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	<b>2.264.237.375</b>	<b>19.034.877.391</b>
	1.294.000.000	
	630.232.832	
	140.000.000	140.000.000
	200.004.543	18.894.877.391
	<b>1.944.063</b>	<b>34.717.001</b>
	1.944.063	34.717.001
<b>Cộng</b>	<b>2.266.181.438</b>	<b>19.069.594.392</b>

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

- Thuế giá trị gia tăng
  - + VP Công ty + Trung tâm kinh doanh
  - + Chi nhánh Đakmil

- Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Thuế nhà đất và tiền thuê đất

- + Tiền thuê đất tại số 10 Phố Quang,

P.2, Q.Tân Bình, TP.HCM

- + Tiền thuê đất tại Xa Lộ Hà Nội,

P.Hiệp Phú, TP. Thủ Đức

- + Tiền thuê đất tại Đakmil

- Thuế tài nguyên

- Thuế TNCN

- Thuế môn bài

- Phí bảo vệ môi trường

- Các loại thuế khác

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	<b>4.139.263.355</b>	<b>6.593.572.955</b>	<b>7.772.726.775</b>	<b>2.960.109.535</b>
	4.084.212.698	6.153.178.349	7.320.079.749	2.917.311.298
	55.050.657	220.197.303	226.323.513	48.924.447
	<b>2.156.060.608</b>	<b>6.824.321.296</b>	<b>6.547.164.366</b>	<b>2.433.217.538</b>
		<b>5.969.247.016</b>	<b>3.612.740.843</b>	<b>2.356.506.173</b>
		3.560.154.804	2.049.128.855	1.511.025.949
		2.407.867.312	1.562.387.088	845.480.224
		1.224.900	1.224.900	
	5.953.388	79.217.542	79.365.425	5.805.505
	938.962.303	938.633.849	1.137.026.949	740.569.203
		5.000.000	5.000.000	
	30.938.646	414.468.526	416.449.323	28.957.849
	4.960.072	69.802.601	69.802.601	4.960.072
<b>Cộng</b>	<b>7.276.138.372</b>	<b>20.894.263.785</b>	<b>19.640.276.282</b>	<b>8.530.125.875</b>

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



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

- Phải trả CNV

**Cộng****Số cuối năm**

3.251.393.751

**Số đầu năm**

2.960.760.694

**3.251.393.751****2.960.760.694****18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

- Trích trước chi phí phải trả các công trình

- Trích trước chi phí phải trả kinh doanh vật tư

- Trích trước chi phí lãi vay phải trả

- Trích trước chi phí điện phải trả

**Cộng****Số cuối năm**

12.837.051.532

**Số đầu năm**

35.968.537.414

557.617.500

54.836.200

54.977.240

87.954.347

376.261.497

362.749.792

**13.825.907.769****36.474.077.753****19. PHẢI TRẢ KHÁC****a) Ngắn hạn**

- Kinh phí Công đoàn

- Các khoản phải trả khác

**Cộng****Số cuối năm****20.746.999.059****Số đầu năm****13.269.610.859**

139.156.045

139.156.045

20.607.843.014

20.607.843.014

**20.746.999.059****13.269.610.859****b) Dài hạn**

\* Các khoản phải trả dài hạn khác

- Tổng Công ty Phát Triển Nhà và Đô Thị - dự án quận 9

- Các khoản phải trả khác (đặt cọc thuê văn phòng và phải trả khác)

**Cộng****Số cuối năm****27.108.606.446****Số đầu năm****27.283.259.769**

5.837.572.099

5.837.572.099

21.271.034.347

21.271.034.347

**27.108.606.446****27.283.259.769****20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

- Công ty CP Năng Lượng và Môi Trường Tam Nông

- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Chánh Phú Hòa

- Tổng Công ty Sawaco - L/đặt đồng hồ Tổng đường CMT8

**Cộng****Số cuối năm**

4.463.780.624

**Số đầu năm**

3.223.768.889

563.269.045

563.269.045

**5.027.049.669****5.027.049.669**

1.358.266.279

563.269.045

**5.145.304.213**



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

### 21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trích chi phí bảo hành CT: HTCN Sông Đà - gói TOC2.EPC	8.914.938.848	
- Trích chi phí bảo hành CT: Tiêu dự án cấp nước Mộc Bài Tây Ninh	5.007.000.000	5.021.000.000
- Trích chi phí bảo hành CT: Trạm tăng áp Gò Công- Tiền Giang	2.069.688.411	2.007.540.462
- Trích chi phí bảo hành CT: Mở rộng T/ống CN NMN Chí Thạnh, Phú Yên	1.729.135.840	
- Trích chi phí bảo hành CT: Tuyến ống cấp nước số 5 - Gò Công	933.069.512	
- Trích chi phí bảo hành CT: Lắp đặt tuyến T2 Gia Tân	875.662.201	691.935.872
- Trích chi phí bảo hành CT: Tuyến ống NMN Bình Hòa An Giang	729.592.767	
- Trích lập dự phòng 17% tiền lương trên quỹ lương thực chi	710.000.000	1.788.433.295
- Trích chi phí bảo hành CT: Bể chứa NMN Hà Tiên Kiên Giang	548.916.095	541.206.648
- Trích chi phí bảo hành CT: HTCN phường Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai	384.990.166	
- Trích chi phí bảo hành CT: Cấp nước Ba Bàu, Phan Thiết, Bình Thuận	284.924.837	
- Trích chi phí bảo hành CT: Tuyến ống D1500 Phạm Văn Đồng	217.619.178	
- Trích chi phí bảo hành CT: tuyến ống cấp nước D1500 đường Tân Quý, P.Tân Quý	82.868.718	
- Trích chi phí bảo hành CT: Nâng cấp đô thị Cà Mau		1.026.870.085
- Trích chi phí bảo hành CT: T/ống cấp nước Trần Hưng Đạo Phú Yên		573.469.328
- Trích chi phí bảo hành CT: HTXL nước mặt Sông Hậu, Hậu Giang		1.276.359.428
- Trích dự phòng chi phí sửa chữa tòa nhà Waseco khu A, B, C		3.297.314.455
<b>Cộng</b>	<b>22.488.406.573</b>	<b>16.224.129.573</b>

### 22. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	375.672.333	375.672.333
<b>Cộng</b>	<b>375.672.333</b>	<b>375.672.333</b>

### 23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI, BAN ĐIỀU HÀNH

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.839.987.865	2.248.229.085
<b>Cộng</b>	<b>2.839.987.865</b>	<b>2.248.229.085</b>

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

A	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
	1	2	3	4	5	6
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>9.639.328.147</b>	<b>34.419.917.589</b>	<b>(30.000)</b>	<b>43.522.551.319</b>	<b>219.581.767.055</b>
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					25.032.430.593	25.032.430.593
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm trước						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác					43.288.994.000	43.288.994.000
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>9.639.328.147</b>	<b>34.419.917.589</b>	<b>(30.000)</b>	<b>25.265.987.912</b>	<b>201.325.203.648</b>
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					27.633.118.511	27.633.118.511
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm nay						
- Lỗ trong năm nay						
- Giảm khác (*)					29.820.000.000	29.820.000.000
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>9.639.328.147</b>	<b>34.419.917.589</b>	<b>(30.000)</b>	<b>23.079.106.423</b>	<b>199.138.322.159</b>

**Ghi chú:**

(\*) Chi tiết các khoản giảm khác của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm bao gồm:

- Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/05/2023, gồm:

+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.030.000.000
+ Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	390.000.000
+ Chia cổ tức năm 2022 (đợt 2) cho các cổ đông	13.200.000.000

- Căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 26/NQ-HĐQT ngày 03/11/2023:

+ Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023	13.200.000.000
---------------------------------	----------------

**Cộng**

**29.820.000.000**



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

b/ Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ	60%	79.200.000.000	79.200.000.000
- Vốn góp của đối tượng khác	40%	52.800.000.000	52.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>132.000.000.000</b>	<b>132.000.000.000</b>

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

- <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	Năm nay	Năm trước
+ Vốn góp đầu năm	132.000.000.000	132.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	132.000.000.000	132.000.000.000
- <b>Cổ tức lợi nhuận đã chia</b>	<b>26.400.000.000</b>	<b>39.599.994.000</b>

**d/ Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.200.000	13.200.000
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	13.200.000	13.200.000
+ Cổ phiếu phổ thông	13.200.000	13.200.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	3	3
+ Cổ phiếu phổ thông	3	3
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.199.997	13.199.997
+ Cổ phiếu phổ thông	13.199.997	13.199.997
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

<b>e/ Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>34.419.917.589</b>	<b>34.419.917.589</b>
- Quỹ đầu tư phát triển	34.419.917.589	34.419.917.589

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	21.948,31	21.974,71
- EUR	88,44	109,54

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	27.162.917.805	23.454.371.268
- Doanh thu cho thuê VP và cung cấp dịch vụ	94.954.374.793	89.375.834.232
- Doanh thu SX công nghiệp (SX nước sạch)	5.823.713.616	5.464.714.668
- Doanh thu kinh doanh BĐS		3.239.369.860
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	307.286.627.787	182.746.366.137
- Doanh thu hoạt động khác	448.204.486	228.000.000
<b>Cộng</b>	<b>435.675.838.487</b>	<b>304.508.656.165</b>

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	26.125.971.428	22.316.028.710
- Giá vốn cho thuê VP và cung cấp dịch vụ	38.572.387.404	41.802.804.385
- Giá vốn SX công nghiệp (SX nước sạch)	1.782.822.313	2.292.619.970
- Giá vốn kinh doanh bất động sản		3.092.106.535
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	309.047.726.148	179.361.206.153
- Giá vốn của hoạt động khác	296.245.504	96.440.727
<b>Cộng</b>	<b>375.825.152.797</b>	<b>248.961.206.480</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.552.625.833	4.031.951.464
- Cổ tức được chia	520.929.000	
- Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		7.468.847
- Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	15.657.297	13.094.992
<b>Cộng</b>	<b>4.089.212.130</b>	<b>4.052.515.303</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	4.866.486.970	7.262.103.572
- Dự phòng đầu tư tài chính	5.336.597.680	1.841.577.896
- Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	782.205	6.843.678
<b>Cộng</b>	<b>10.203.866.855</b>	<b>9.110.525.146</b>

**5. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập từ thanh lý vật tư, CCDC	397.096.941	11.108.080
- Thu nhập khác	94.831.774	144.004.897
<b>Cộng</b>	<b>491.928.715</b>	<b>155.112.977</b>

**6. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Tiền phạt vi phạm hành chính thuế	58.112.501	37.830.535
- Chi phí khác		266.025.126
<b>Cộng</b>	<b>58.112.501</b>	<b>303.855.661</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên bán hàng	125.000.000	269.063.827
- Các khoản chi phí bán hàng khác	124.158.935	114.810.543
<b>Cộng</b>	<b>249.158.935</b>	<b>383.874.370</b>



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	9.884.789.343	8.844.923.791
- Chi phí khấu hao TSCĐ quản lý	126.000.000	126.000.000
- Thuế và lệ phí	194.802.460	232.118.840
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(118.289.500)	(357.568.231)
- Dự phòng 17% tiền lương trên quỹ tiền lương thực chi	710.000.000	1.788.433.295
- Hoàn nhập dự phòng 17% tiền lương trên quỹ tiền lương thực chi	(1.788.433.295)	(1.503.193.040)
- Chi phí trích trước lương kết dư năm	2.171.766.007	2.061.115.240
- Chi phí thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	1.835.609.333	1.381.010.637
- Các khoản chi phí QLDN khác	6.447.004.089	6.186.629.136
<b>Cộng</b>	<b>19.463.248.437</b>	<b>18.759.469.668</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	197.018.951.986	81.433.101.899
- Chi phí nhân công	60.704.870.866	32.230.271.901
- Chi phí khấu hao TSCĐ	11.136.156.974	11.015.779.619
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.525.796.947	81.176.148.433
- Chi phí trích lập dự phòng	430.601.381	126.054.903
- Chi phí bằng tiền khác	26.057.580.397	17.621.219.448
<b>Cộng</b>	<b>393.873.958.551</b>	<b>223.602.576.203</b>

**9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	6.775.993.517	6.128.204.790
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay	48.327.779	36.717.737
<b>Cộng</b>	<b>6.824.321.296</b>	<b>6.164.922.527</b>

**10. THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT**

	Năm nay	Năm trước
- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	1.320.000.000	1.320.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.320.000.000</b>	<b>1.320.000.000</b>

**11. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG KỲ**

	Năm nay	Năm trước
a. Tổng lợi nhuận trước thuế	34.457.439.807	31.197.353.120
b. Các khoản điều chỉnh tăng	497.333.178	550.399.127
c. Các khoản điều chỉnh giảm	536.586.297	20.563.839
d. Thu nhập được miễn, giảm thuế (*)	1.076.438.192	1.086.164.460
e. Tổng thu nhập chịu thuế theo thuế suất 20% (e=a+b-c-d)	33.341.748.496	30.641.023.948
f. Thuế TNDN phải nộp (f1+f2+f3)	6.824.321.296	6.164.922.527
f1. Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất 20% (e*20%)	6.668.349.698	6.128.204.790
f2. Thuế TNDN được giảm (d*20%*50%)	107.643.819	
f3. Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay	48.327.779	36.717.737

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

g. Lợi nhuận sau thuế TNDN (g=a-f)

27.633.118.511

25.032.430.593

Ghi chú (\*): Thu nhập được miễn, giảm thuế TNDN là thu nhập từ chi nhánh Nhà máy nước Đakmil căn cứ theo Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN (Miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mở rộng trong lĩnh vực xã hội hóa thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này).

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

#### 1- Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường: 56.902.663.456 đồng.

#### 2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 76.878.825.787 đồng.

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG

#### 1- Giao dịch giữa các bên liên quan:

##### a. Các bên liên quan:

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

##### b. Một số nghiệp vụ với các bên liên quan trong năm 2023, các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	- Waseco cho Chi nhánh Viwaseen thuê VP	89.820.618
		- Waseco bán vật tư cho Viwaseen	21.886.090.156
		- Waseco cần trừ tiền thi công Ct:HTCN Tam Phước, Tp Biên Hòa	16.172.757.264
		- Viwaseen trả tiền mua vật tư cho Waseco	1.525.598.008
		- Waseco chi tiền CT Gò Công - Tuyển ống cấp nước số 5 (Hợp đồng xây dựng số 52/HĐ/2022 ngày 17/06/2022) theo Hợp đồng Liên danh số 02/2022/HLDL ngày 14/06/2022.	12.445.711.907



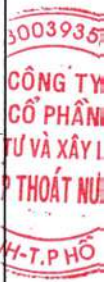
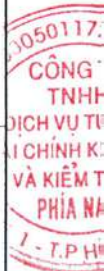
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẤP THOÁT NƯỚC (WASECO)**

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	- Waseco thu tiền Chủ Đầu tư thanh toán CT Gò Công - Tuyển ống cấp nước số 5 (Hợp đồng xây dựng số 52/HĐ/2022 ngày 17/06/2022) theo Hợp đồng Liên danh số 02/2022/HĐLD ngày 14/06/2022.	17.223.138.000
		- Waseco chi tiền Gói thầu BT-CW-05 Bắc Thạnh Phú, Bến Tre (Hợp đồng xây dựng số 1354/HĐXD-2022 ngày 19/08/2022) theo Thỏa thuận Liên danh số 01/2022/TTLĐ/VIWASEEN -WASECO ngày 08/06/2022.	10.155.087.003
		- Waseco thu tiền Chủ Đầu tư thanh toán Gói thầu BT-CW-05 Bắc Thạnh Phú, Bến Tre (Hợp đồng xây dựng số 1354/HĐXD-2022 ngày 19/08/2022) theo Thỏa thuận Liên danh số 01/2022/TTLĐ/VIWASEEN-WASECO ngày 08/06/2022.	11.401.676.867
		- Waseco chi tiền Gói thầu Cấp nước Phường Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai (Hợp đồng xây dựng số 96/HĐ-CN ngày 26/07/2023) theo Thỏa thuận Liên danh giữa VIWASEEN và WASECO ngày 10/05/2023.	3.500.000.000
		- Viwaseen xuất hóa đơn giá trị khối lượng thực hiện Gói thầu Cấp nước Phường Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai (Hợp đồng xây dựng số 96/HĐ-CN ngày 26/07/2023) theo Thỏa thuận Liên danh giữa VIWASEEN và WASECO ngày 10/05/2023.	27.683.903.739



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước (Viwaseen 11)	Cùng công ty mẹ	- Waseco cung cấp điện, nước cho Viwaseen 11	147.620.132
		- Viwaseen 11 trả tiền điện, nước cho Waseco	192.061.735
		- Viwaseen 11 cho Waseco thuê VP	416.604.000
		- Waseco trả tiền thuê VP cho Viwaseen 11	416.604.000
		- Waseco trả tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thay và ghi nợ Viwaseen 11	77.214.541
		- Waseco trả tiền vật tư đường ống CT Tuyến ống cấp nước từ NMN Hữu Đình về KCN Giao Long cho Viwaseen 11	16.683.251.996
		- Viwaseen 11 bán vật tư cho Waseco, CT Tuyến ống cấp nước từ NMN Hữu Đình về KCN Giao Long	15.783.589.538
		- Waseco trả tiền thi công CT Tuyến ống cấp nước từ NMN Hữu Đình về KCN giao Long cho Viwaseen 11	3.049.800.000
		- Khối lượng Viwaseen 11 thi công cho Waseco, CT Tuyến ống cấp nước từ NMN Hữu Đình về KCN Giao Long	3.210.316.200
		- Viwaseen 11 hoàn trả tiền tạm ứng CT: CMT8 (XN Khoan ứng)	300.000.000

c. Số dư công nợ phải thu, phải trả với bên liên quan tại ngày 31/12/2023 như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khách hàng</b>		<b>2.135.900.723</b>	<b>3.143.214.920</b>
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Công ty mẹ	1.396.754.465	3.143.214.920
<b>Trả trước cho người bán</b>			
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước	Cùng công ty mẹ	739.146.258	
<b>Cộng</b>		<b>2.135.900.723</b>	<b>3.143.214.920</b>
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>8.011.146.475</b>	
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước	Cùng công ty mẹ	8.011.146.475	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>1.944.063</b>	<b>34.717.001</b>
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước	Cùng công ty mẹ	1.944.063	34.717.001
<b>Phải trả khác</b>		<b>485.137.582</b>	<b>185.137.582</b>
- Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát Nước	Cùng công ty mẹ	485.137.582	185.137.582
<b>Cộng</b>		<b>8.498.228.120</b>	<b>219.854.583</b>



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2023

d. Ngoài các giao dịch giữa các bên liên quan được trình bày ở mục VIII-1.b ở trên, trong năm Công ty phát sinh thêm các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Nội dung	Chức danh	Giá trị giao dịch	
		Năm nay	Năm trước
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị</b>		<b>1.203.000.000</b>	<b>1.012.000.000</b>
Nguyễn Duy Hùng	Chủ tịch HĐQT (từ tháng 6/2023)	395.000.000	96.000.000
Vũ Đoàn Chung	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Nguyễn Đức Bôn (Thù lao, thưởng)	- Thành viên HĐQT (từ tháng 6/2023) - Chủ tịch HĐQT (đến tháng 5/2023)	496.000.000	604.000.000
Chu Xuân Lãng	Thành viên HĐQT (từ tháng 6/2023)	56.000.000	
Nguyễn Thị Bảo Quỳnh	Thành viên HĐQT (từ tháng 6/2023)	56.000.000	
Nguyễn Văn Lộc	Thành viên HĐQT (đến tháng 5/2023)	40.000.000	96.000.000
Lê Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT (đến tháng 5/2023)	40.000.000	96.000.000
<b>Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>1.972.000.000</b>	<b>1.652.575.000</b>
Chu Xuân Lãng	Tổng Giám đốc (từ tháng 6/2023)	427.000.000	369.000.000
Nguyễn Duy Hùng	Tổng Giám đốc (đến tháng 5/2023)	197.000.000	608.134.000
Nguyễn Duy Dương	Phó Tổng Giám đốc	355.000.000	345.000.000
Nguyễn Văn Tứ	Phó Tổng Giám đốc	355.000.000	
Phạm Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (từ tháng 4/2023)	295.000.000	
Nguyễn Quốc Tuấn	Kế toán trưởng	343.000.000	330.441.000
<b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>		<b>437.000.000</b>	<b>408.000.000</b>
Bùi Khánh Linh	Trưởng ban	72.000.000	72.000.000
Phạm Phước Thịnh (Thù lao, lương, thưởng)	Thành viên	317.000.000	288.000.000
Nguyễn Văn Dân	Thành viên (từ tháng 6/2023)	28.000.000	
Huỳnh Bá Đức	Thành viên (đến tháng 5/2023)	20.000.000	48.000.000
<b>Thù lao người được ủy quyền công bố thông tin</b>		<b>60.000.000</b>	<b>54.000.000</b>
Nguyễn Quốc Tuấn	Kế toán trưởng	60.000.000	54.000.000

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

### 2. Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

Chỉ tiêu	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Tư vấn thiết kế, sản xuất công nghiệp, kinh doanh khác	Cho thuê văn phòng	Kinh doanh vật tư, hàng hóa	Tổng Cộng
<b>A- Kết quả</b>						
1- Doanh thu thuần	307.286.627.787		6.271.918.102	94.954.374.793	27.162.917.805	435.675.838.487
2- Chi phí	309.047.726.148		2.079.067.817	38.572.387.404	26.125.971.428	375.825.152.797
- Chi phí phân bổ trực tiếp (gồm cả giá vốn)	309.047.726.148		2.079.067.817	38.572.387.404	26.125.971.428	375.825.152.797
- Chi phí lãi vay						
3- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1.761.098.361)		4.192.850.285	56.381.987.389	1.036.946.377	59.850.685.690
<b>B- Tổng giá trị của tài sản bộ phận</b>	<b>188.835.014.780</b>	<b>13.991.276.164</b>	<b>80.955.249.192</b>	<b>121.974.992.013</b>	<b>1.518.179.351</b>	<b>407.274.711.500</b>
<b>C- Nợ phải trả của bộ phận</b>	<b>163.640.529.736</b>	<b>5.837.572.099</b>	<b>254.309.574</b>	<b>37.693.916.439</b>	<b>696.153.245</b>	<b>208.122.481.093</b>
<b>D- Tổng chi phí phát sinh trong niên độ để mua TSCĐ</b>						
<b>E- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước</b>	<b>3.429.557.350</b>		<b>1.431.559.654</b>	<b>9.315.606.274</b>		<b>14.176.723.278</b>
- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ	3.406.859.188		1.003.262.494	6.726.035.292		11.136.156.974
- Tổng chi phí phân bổ chi phí trả trước	22.698.162		428.297.160	2.589.570.982		3.040.566.304





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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

## 3- Công cụ tài chính

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị dự phòng		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31/12/2023	Ngày 31/12/2022	Ngày 31/12/2023	Ngày 31/12/2022	Ngày 31/12/2023	Ngày 31/12/2022
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	75.330.523.515	53.076.577.260			75.330.523.515	53.076.577.260
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	102.709.511.685	109.500.822.254	(9.564.685.449)	(9.770.468.579)	93.144.826.236	99.730.353.675
- Phải thu ngắn hạn khác	5.077.354.153	4.861.416.450	(1.291.645.456)	(1.204.151.826)	3.785.708.697	3.657.264.624
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.000.000.000	22.000.000.000			10.000.000.000	22.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>193.117.389.353</b>	<b>189.438.815.964</b>	<b>(10.856.330.905)</b>	<b>(10.974.620.405)</b>	<b>182.261.058.448</b>	<b>178.464.195.559</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14.070.739.913	10.759.396.244			14.070.739.913	10.759.396.244
- Phải trả người bán ngắn hạn	72.439.552.494	35.480.571.879			72.439.552.494	35.480.571.879
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	20.746.999.059	13.269.610.859			20.746.999.059	13.269.610.859
- Chi phí phải trả ngắn hạn	13.825.907.769	36.474.077.753			13.825.907.769	36.474.077.753
- Phải trả dài hạn khác	27.108.606.446	27.283.259.769			27.108.606.446	27.283.259.769
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15.527.530.241	38.815.036.241			15.527.530.241	38.815.036.241
<b>Cộng</b>	<b>163.719.335.922</b>	<b>162.081.952.746</b>			<b>163.719.335.922</b>	<b>162.081.952.746</b>

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



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

Các nhân tố rủi ro tài chính:

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

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

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

**b.1 Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

**b.2 Rủi ro tín dụng**

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

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

**Phải thu khách hàng**

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**b.3 Rủi ro thanh khoản**

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

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



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

**Tài sản tài chính**

	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
<b>Tại 31/12/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.330.523.515		75.330.523.515
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.786.865.838		107.786.865.838
Đầu tư ngắn hạn	10.000.000.000		10.000.000.000
Đầu tư dài hạn		46.456.441.671	46.456.441.671
<b>Tổng Cộng</b>	<b>193.117.389.353</b>	<b>46.456.441.671</b>	<b>239.573.831.024</b>
<b>Tại 1/01/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.076.577.260		53.076.577.260
Phải thu khách hàng và phải thu khác	114.362.238.704		114.362.238.704
Đầu tư ngắn hạn	22.000.000.000		22.000.000.000
Đầu tư dài hạn		51.793.039.351	51.793.039.351
<b>Tổng Cộng</b>	<b>189.438.815.964</b>	<b>51.793.039.351</b>	<b>241.231.855.315</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
<b>Tại 31/12/2023</b>			
Vay và nợ thuê tài chính	14.070.739.913	15.527.530.241	29.598.270.154
Phải trả người bán	72.439.552.494		72.439.552.494
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.746.999.059	27.108.606.446	47.855.605.505
Chi phí phải trả	13.825.907.769		13.825.907.769
<b>Tổng Cộng</b>	<b>121.083.199.235</b>	<b>42.636.136.687</b>	<b>163.719.335.922</b>
<b>Tại 1/01/2023</b>			
Vay và nợ thuê tài chính	10.759.396.244	38.815.036.241	49.574.432.485
Phải trả người bán	35.480.571.879		35.480.571.879
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.269.610.859	27.283.259.769	40.552.870.628
Chi phí phải trả	36.474.077.753		36.474.077.753
<b>Tổng Cộng</b>	<b>95.983.656.736</b>	<b>66.098.296.010</b>	<b>162.081.952.746</b>

**b.4 Tài sản đảm bảo****b.4.1. Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Đến ngày 31/12/2023, Công ty có các tài sản thế chấp sau:

\* Tại BIDV - CN SGD2:

**Hợp đồng thế chấp :**

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

**Tài sản thế chấp:**

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

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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

## Giá trị ghi sổ của tài sản thế chấp:

- Tài sản gắn liền trên đất "Nhà điều hành sản xuất và cho thuê văn phòng 13 tầng": 43.663.193.935 đồng.
- Xe cầu tự hành bánh lốp 40 tấn: đã khấu hao hết.
- Cầu tháp cố định có trọng tải lớn nhất 10 tấn: đã khấu hao hết.

## Giá trị thế chấp của tài sản:

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

**Mục đích thế chấp:** Vay vốn ngắn hạn + bảo lãnh

\* Tại Vietinbank - CN1:

## + Hợp đồng thế chấp:

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

## Tài sản thế chấp:

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

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

## + Hợp đồng thế chấp:

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

## + Hợp đồng cầm cố:

- Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 065/2022/HĐBĐ/NHCT902-WASECO ngày 20/09/2022 với giá trị 10.000.000.000 đồng.
- Mục đích của hợp đồng cầm cố: Đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đầy đủ, đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) liên quan đến hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 111/2017-HĐCVDĐT/NHCT902-WASECO ngày 28/06/2017 - Dự án đầu tư Trung tâm trung bày vật tư, văn phòng làm việc và cho thuê WASECO (khu C).

**b.4.2. Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác:** Không phát sinh.

## 4. Số liệu so sánh

Số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính riêng năm 2023 là số dư cuối năm trên Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Nguyễn Ngọc Đài

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Nguyễn Quốc Tuấn

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Chư Xuân Lăng