

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

*Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM*

---

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

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm 2018*



**Được kiểm toán bởi:**

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

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



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

Địa chỉ: Số 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM

| <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 hợp nhất đã được kiểm toán</b>         |                |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 07 – 08        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2018      | 09             |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2018                | 10             |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018         | 11 – 48        |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**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 và Môi Trường Việt Nam thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103009943 ngày 09 tháng 04 năm 2008; Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 17 tháng 8 năm 2015 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 chuyên 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.

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

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

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

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

**Các thành viên của Hội đồng quản trị bao gồm:**

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Đức Bôn    | Chủ tịch HĐQT                                |
| Ông Trần Tiến Dũng    | Phó Chủ tịch – Miễn nhiệm từ ngày 29/06/2018 |
| Ông Nguyễn Ngọc Cương | Phó Chủ tịch – Bổ nhiệm từ ngày 29/06/2018   |
| Ông Nguyễn Duy Hùng   | Thành viên                                   |
| Ông Trần Văn Thành    | Thành viên - Miễn nhiệm từ ngày 29/06/2018   |
| Ông Nguyễn Văn Lộc    | Thành viên                                   |

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Duy Hùng  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Văn Tứ    | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Duy Dương | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Chu Xuân Lăng    | 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, Q. Tân Bình, TP.HCM

## Các thành viên của Ban kiểm soát bao gồm

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Bà Bùi Khánh Linh    | Trưởng ban kiểm soát |
| Ông Huỳnh Bá Đức     | Thành viên           |
| Ông Phạm Phước Thịnh | Thành viên           |

## Kiểm toán viên

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 07 tháng 03 năm 2019

TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Duy Hùng

Số: .142.. /BCKT/TC/2019/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP***(Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 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 hợp nhất kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp Thoát Nước được lập ngày 07 tháng 03 năm 2019 từ trang 07 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 31/12/2018, 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 hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2019  
Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính  
Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)  
**Phó Tổng Giám đốc**



**Đinh Thế Đường**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0342-2018-142-1

**Kiểm toán viên**

**Đàm Minh Thúy**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1547-2018-142-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |               | <b>326.539.554.400</b> | <b>258.930.571.962</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>          | <b>110</b> | <b>VI.1</b>   | <b>57.604.920.996</b>  | <b>52.058.869.172</b>  |
| 1. Tiền                                               | 111        |               | 31.604.920.996         | 30.630.324.897         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                         | 112        |               | 26.000.000.000         | 21.428.544.275         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                  | <b>120</b> |               |                        | <b>30.637.500.000</b>  |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                    | 123        | <b>VI.2a</b>  |                        | 30.637.500.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               | <b>130</b> |               | <b>200.302.393.052</b> | <b>157.207.094.503</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                   | 131        | <b>VI.3</b>   | 184.020.478.316        | 99.627.255.420         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                   | 132        | <b>VI.4</b>   | 12.565.229.035         | 41.632.540.187         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                             | 136        | <b>VI.5</b>   | 10.320.174.429         | 22.288.239.817         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)             | 137        | <b>VI.6</b>   | (6.603.488.728)        | (6.340.940.921)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                               | <b>140</b> |               | <b>60.681.951.487</b>  | <b>14.285.531.815</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                       | 141        | <b>VI.7</b>   | 61.058.235.899         | 14.661.816.227         |
| 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>7.950.288.865</b>   | <b>4.741.576.472</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                         | 151        | <b>VI.12a</b> | 1.227.025.055          | 715.757.961            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                            | 152        |               | 1.262.222.348          | 4.025.818.511          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước           | 153        |               | 5.461.041.462          |                        |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>  | <b>200</b> |               | <b>375.870.036.215</b> | <b>316.272.903.776</b> |
| <b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>                  | <b>210</b> |               |                        |                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                            | <b>220</b> |               | <b>185.283.037.061</b> | <b>46.256.233.807</b>  |
| <b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>                    | <b>221</b> | <b>VI.9</b>   | <b>163.528.006.086</b> | <b>23.892.932.707</b>  |
| - Nguyên giá                                          | 222        |               | 203.785.168.388        | 57.782.390.372         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                          | 223        |               | (40.257.162.302)       | (33.889.457.665)       |
| <b>3. Tài sản cố định vô hình</b>                     | <b>227</b> | <b>VI.10</b>  | <b>21.755.030.975</b>  | <b>22.363.301.100</b>  |
| - Nguyên giá                                          | 228        |               | 23.567.332.000         | 23.644.301.100         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                          | 229        |               | (1.812.301.025)        | (1.281.000.000)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                       | <b>230</b> | <b>VI.11</b>  | <b>60.735.718.427</b>  | <b>64.327.006.691</b>  |
| - Nguyên giá                                          | 231        |               | 113.201.470.636        | 113.201.470.636        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                          | 232        |               | (52.465.752.209)       | (48.874.463.945)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                    | <b>240</b> | <b>VI.8</b>   | <b>110.445.084.498</b> | <b>186.462.875.867</b> |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn        | 241        |               |                        |                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                    | 242        |               | 110.445.084.498        | 186.462.875.867        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                    | <b>250</b> |               | <b>15.267.643.111</b>  | <b>15.267.643.111</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                             | 251        |               |                        |                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh            | 252        | <b>VI.2b</b>  | 12.000.000.000         | 12.000.000.000         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                     | 253        | <b>VI.2c</b>  | 4.487.946.475          | 4.487.946.475          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)              | 254        |               | (1.220.303.364)        | (1.220.303.364)        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                       | <b>260</b> |               | <b>4.138.553.118</b>   | <b>3.959.144.300</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                          | 261        |               | 690.053.330            |                        |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                     | 262        | <b>VI.21</b>  | 620.615.885            | 740.852.396            |
| 5. Lợi thế thương mại                                 | 269        | <b>VI.12b</b> | 2.827.883.903          | 3.218.291.903          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>            | <b>270</b> |               | <b>702.409.590.615</b> | <b>575.203.475.738</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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>494.082.578.403</b> | <b>351.230.786.868</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>288.172.547.836</b> | <b>205.743.426.379</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | VI.14       | 149.977.983.241        | 59.133.099.741         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | VI.15       | 46.928.085.410         | 38.896.100.558         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | VI.16       | 4.387.406.894          | 4.260.442.489          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | VI.17       | 3.475.653.162          | 3.118.371.604          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | VI.18       | 17.956.303.783         | 43.429.558.336         |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | VI.19a      | 44.950.311.018         | 20.417.493.611         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | VI.13a      | 10.309.038.398         | 27.824.304.657         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        | VI.20       | 7.317.321.524          | 6.206.355.325          |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | VI.22       | 2.870.444.406          | 2.457.700.058          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>205.910.030.567</b> | <b>145.487.360.489</b> |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             |                        | 821.248.347            |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        | VI.19c      | 5.610.381.480          | 10.835.090             |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        | VI.19d      | 5.618.322.389          | 5.736.576.955          |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | VI.19b      | 18.517.176.960         | 16.459.183.277         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | VI.13b      | 176.164.149.738        | 122.459.516.842        |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>         | <b>400</b> |             | <b>208.327.012.212</b> | <b>223.972.688.870</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | VI.23       | <b>208.313.103.964</b> | <b>223.958.786.622</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        |             | 3.952.000.000          | 3.952.000.000          |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                                 | 415        |             | (30.000)               | (30.000)               |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                            | 418        |             | 31.551.588.751         | 31.551.588.751         |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 24.214.682.859         | 38.928.378.234         |
| - Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 1.118.378.235          | 7.922.780.507          |
| - Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 23.096.304.624         | 31.005.597.727         |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                           | 422        |             |                        |                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                 | 429        |             | 6.955.534.207          | 7.887.515.490          |
| <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>702.409.590.615</b> | <b>575.203.475.738</b> |

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Mận

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)


Nguyễn Quốc Tuấn

Lập, ngày 07 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Duy Hùng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2018

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    | VII.1       | 531.717.370.217 | 348.893.324.388 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                  | 02    |             |                 |                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)    | 10    |             | 531.717.370.217 | 348.893.324.388 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                              | 11    | VII.2       | 474.737.810.644 | 303.972.035.516 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)      | 20    |             | 56.979.559.573  | 44.921.288.872  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                 | 21    | VII.3       | 2.752.978.754   | 1.989.711.873   |
| 7. Chi phí tài chính                                             | 22    | VII.4       | 13.082.439.864  | 1.723.912.598   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                      | 23    |             | 13.038.803.055  | 1.668.171.500   |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết           | 24    |             |                 |                 |
| 9. Chi phí bán hàng                                              | 25    | VII.7a      | 573.398.891     | 819.192.682     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                 | 26    | VII.7b      | 16.237.289.838  | 9.843.225.049   |
| 11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)} | 30    |             | 29.839.409.734  | 34.524.670.415  |
| 12. Thu nhập khác                                                | 31    | VII.5       | 472.001.651     | 646.951.866     |
| 13. Chi phí khác                                                 | 32    | VII.6       | 199.232.716     | 1.735.435.275   |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                    | 40    |             | 272.768.935     | (1.088.483.409) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                 | 50    |             | 30.112.178.669  | 33.436.187.006  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                 | 51    | VII.9       | 7.827.618.816   | 2.792.125.780   |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                  | 52    |             | 120.236.512     | (365.180.063)   |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)       | 60    |             | 22.164.323.341  | 31.009.241.289  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                            | 61    |             | 23.096.304.624  | 31.005.597.727  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát               | 62    |             | (931.981.283)   | 3.643.562       |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                     | 70    | VII.11      | 1.750           | 1.985           |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                   | 71    |             |                 |                 |

Lập, ngày 07 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Thị Mận

Nguyễn Quốc Tuấn

Nguyễn Duy Hùng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                             | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước               |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| 1                                                                    | 2         | 3           | 4                      | 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        |             | 432.312.820.008        | 414.142.534.349         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               | 02        |             | (241.177.488.449)      | (378.442.627.348)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   | 03        |             | (16.613.516.545)       | (18.224.041.076)        |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                              | 04        |             | (11.954.704.647)       | (3.805.593.530)         |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                 | 05        |             | (4.822.845.644)        | (2.595.308.035)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             | 06        |             | 58.635.826.163         | 62.385.973.959          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            | 07        |             | (211.149.482.555)      | (173.135.003.196)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 | <b>20</b> |             | <b>5.230.608.331</b>   | <b>(99.674.064.877)</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        |             | (36.131.100.967)       | (3.541.151.372)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22        |             |                        | 234.303.636             |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23        |             | (10.000.000.000)       | (43.637.500.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị           | 24        |             | 40.637.500.000         | 33.000.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25        |             |                        | (26.437.497.000)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26        |             |                        |                         |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27        |             | 2.641.333.017          | 1.459.052.997           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     | <b>30</b> |             | <b>(2.852.267.950)</b> | <b>(38.922.791.739)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |           |             |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở           | 31        |             |                        | 15.718.744.000          |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                | 33        |             | 237.263.596.233        | 218.306.716.765         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                               | 34        |             | (201.074.229.596)      | (92.954.307.826)        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36        |             | (33.038.883.300)       | (19.225.690.075)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | <b>40</b> |             | <b>3.150.483.337</b>   | <b>121.845.462.864</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                | <b>50</b> |             | <b>5.528.823.718</b>   | <b>(16.751.393.752)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                               | <b>60</b> |             | <b>52.058.869.172</b>  | <b>68.710.691.271</b>   |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>       | <b>61</b> |             | <b>17.228.106</b>      | <b>99.571.653</b>       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>              | <b>70</b> | <b>VI.1</b> | <b>57.604.920.996</b>  | <b>52.058.869.172</b>   |

Lập, ngày 07 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Thị Mận

Nguyễn Quốc Tuấn

Nguyễn Duy Hùng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Năm 2018**

**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 và Môi Trường Việt Nam thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103009943 ngày 09 tháng 04 năm 2008; Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 17 tháng 8 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

**2. Ngành nghề kinh doanh:**

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

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

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

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

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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp:**

- Danh sách các công ty con: 02 (hai).

+ Số lượng công ty con được hợp nhất: 02 (hai)

+ Số lượng công ty con không được hợp nhất: không.

- Danh sách công ty con được hợp nhất:

+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Địa Lợi

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

Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 95%.

Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%.

+ Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá

Địa chỉ: Số 18 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.



Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 89,75%.

Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 89,75%.

**II Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:**

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

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

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

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

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

**IV Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:**

1. **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
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 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

**V Các chính sách kế toán áp dụng:**

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

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

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:**

**3.1 Chứng khoán kinh doanh:**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.



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

Địa chỉ: 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

### 3.3 Các khoản cho 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.



**3.4 Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:**

*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.

*Công ty liên doanh*

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

*Công ty liên kết*

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:**

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

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

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

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

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



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

Địa chỉ: 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng và tuân thủ theo tỷ lệ khấu hao được xác định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính 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 TSCĐ thuê tài chính:

Thuê tài chính được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê tài chính được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 6.3 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.

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

Địa chỉ: 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM

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 các hợp đồng hợp tác kinh doanh:

### 7.1 Tài sản đồng kiểm soát:

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm, dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

### 7.2 Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải trả gánh chịu.

## 8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại:

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định trên cơ sở các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế phát sinh trong năm và thuế suất thuế thu nhập hiện hành theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Thuế thu nhập} \\ \text{hoãn lại phải trả} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Chênh lệch tạm} \\ \text{thời chịu thuế} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Thuế suất thuế thu nhập} \\ \text{doanh nghiệp hiện hành (\%)} \end{array}$$

Trường hợp tại thời điểm ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã biết trước có sự thay đổi về thuế suất thuế TNDN trong tương lai, nếu việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới đã có hiệu lực thì thuế suất áp dụng để ghi nhận thuế hoãn lại phải trả được tính theo thuế suất mới.

***Cơ sở tính thuế của tài sản hoặc nợ phải trả và Chênh lệch tạm thời:***

- Cơ sở tính thuế của tài sản là giá trị sẽ được trừ khỏi thu nhập chịu thuế khi thu hồi giá trị ghi sổ của tài sản. Nếu thu nhập không phải chịu thuế thì cơ sở tính thuế của tài sản bằng giá trị ghi sổ của tài sản đó. Cơ sở tính thuế thu nhập của nợ phải trả là giá trị ghi sổ của nó trừ đi (-) giá trị sẽ được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế khi thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai. Đối với doanh thu nhận trước, cơ sở tính thuế là giá trị ghi sổ của nó, trừ đi phần giá trị của doanh thu không phải chịu thuế trong tương lai.

- Chênh lệch tạm thời là khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả trong Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế của tài sản hoặc nợ phải trả đó. Chênh lệch tạm thời gồm 2 loại: Chênh lệch tạm thời được khấu trừ và chênh lệch tạm thời chịu thuế. Chênh lệch tạm thời chịu thuế là các khoản chênh lệch tạm thời làm phát sinh khoản thuế thu nhập phải trả khi xác định thu nhập chịu thuế trong tương lai khi giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán.

+ Chênh lệch tạm thời về thời gian chỉ là một trong các trường hợp chênh lệch tạm thời, ví dụ: Nếu lợi nhuận kế toán được ghi nhận trong kỳ này nhưng thu nhập chịu thuế được tính trong kỳ khác.

+ Các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả so với cơ sở tính thuế của tài sản hoặc nợ phải trả đó có thể không phải là chênh lệch tạm thời về mặt thời gian, ví dụ: Khi đánh giá lại một tài sản thì giá trị ghi sổ của tài sản thay đổi nhưng nếu cơ sở tính thuế không thay đổi thì phát sinh chênh lệch tạm thời. Tuy nhiên thời gian thu hồi giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế không thay đổi nên chênh lệch tạm thời này không phải là chênh lệch tạm thời về thời gian.

+ Kế toán không tiếp tục sử dụng khái niệm “Chênh lệch vĩnh viễn” để phân biệt với chênh lệch tạm thời khi xác định thuế thu nhập hoãn lại do thời gian thu hồi tài sản hoặc thanh toán nợ phải trả cũng như thời gian để khấu trừ tài sản và nợ phải trả đó vào thu nhập chịu thuế là hữu hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ khi thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán phải xác định các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh trong năm hiện tại làm căn cứ xác định số thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận trong năm.

Việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm được thực hiện theo nguyên tắc bù trừ giữa số thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm nay với số thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã ghi nhận từ các năm trước nhưng năm nay được ghi giảm (hoàn nhập), theo nguyên tắc:

- Nếu số thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn số thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm, kế toán chỉ ghi nhận bổ sung số thuế thu nhập hoãn lại phải trả là số chênh lệch giữa số thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh lớn hơn số được hoàn nhập trong năm;

- Nếu số thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm nhỏ hơn số thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm, kế toán chỉ ghi giảm (hoàn nhập) số thuế thu nhập hoãn lại phải trả là số chênh lệch giữa số thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh nhỏ hơn số được hoàn nhập trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm không liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu phải được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm.

Kế toán phải ghi giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế không còn ảnh hưởng tới lợi nhuận tính thuế (khi tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán).

Việc bù trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ thực hiện khi lập Bảng cân đối kế toán, không thực hiện khi ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trên sổ kế toán.



**9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:**

Các loại chi phí trả trước nếu chi 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.

**10. 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.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính:**

Các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp. Không phản ánh các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

*Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:*

- Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;



- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

**12.1 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.

**12.2 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.

**13. 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.

**14. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi:**

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Trường hợp không xác định được lãi suất của trái phiếu tương tự, lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu được sử dụng để xác định giá trị hiện tại của khoản thanh toán trong tương lai. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc



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

Địa chỉ: 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM

vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

### 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

#### 15.1 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.

#### 15.2 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.

#### 15.3 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.

#### 15.4 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".

### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

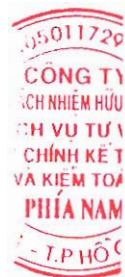
#### 16.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:

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.

#### 16.2 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:



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

Địa chỉ: 10 Phố Quang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM

- 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.

### 16.3 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.

### 17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu: Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

**Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:**

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**Chiết khấu thương mại:** phải trả là khoản doanh nghiệp bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Bên bán hàng thực hiện kế toán chiết khấu thương mại theo những nguyên tắc sau:

Trường hợp trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng đã thể hiện khoản chiết khấu thương mại cho người mua là khoản giảm trừ vào số tiền người mua phải thanh toán (giá bán phản ánh trên hoá đơn là giá đã trừ chiết khấu thương mại) thì doanh nghiệp (bên bán hàng) không sử dụng tài khoản này, doanh thu bán hàng phản ánh theo giá đã trừ chiết khấu thương mại (doanh thu thuần).

Kế toán phải theo dõi riêng khoản chiết khấu thương mại mà doanh nghiệp chi trả cho người mua nhưng chưa được phản ánh là khoản giảm trừ số tiền phải thanh toán trên hóa đơn. Trường hợp này, bên bán ghi nhận doanh thu ban đầu theo giá chưa trừ chiết khấu thương mại (doanh thu gộp). Khoản chiết khấu thương mại cần phải theo dõi riêng trên tài khoản này thường phát sinh trong các trường hợp như:

Số chiết khấu thương mại người mua được hưởng lớn hơn số tiền bán hàng được ghi trên hoá đơn lần cuối cùng. Trường hợp này có thể phát sinh do người mua hàng nhiều lần mới đạt được lượng



hàng mua được hưởng chiết khấu và khoản chiết khấu thương mại chỉ được xác định trong lần mua cuối cùng;

Các nhà sản xuất cuối kỳ mới xác định được số lượng hàng mà nhà phân phối (như các siêu thị) đã tiêu thụ và từ đó mới có căn cứ để xác định được số chiết khấu thương mại phải trả dựa trên doanh số bán hoặc số lượng sản phẩm đã tiêu thụ.

**Giảm giá hàng bán:** là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hoá kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế. Bên bán hàng thực hiện kế toán giảm giá hàng bán theo những nguyên tắc sau:

Trường hợp trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng đã thể hiện khoản giảm giá hàng bán cho người mua là khoản giảm trừ vào số tiền người mua phải thanh toán (giá bán phản ánh trên hoá đơn là giá đã giảm) thì doanh nghiệp (bên bán hàng) không sử dụng tài khoản này, doanh thu bán hàng phản ánh theo giá đã giảm (doanh thu thuần).

Chỉ phản ánh các khoản giảm trừ do việc chấp thuận giảm giá sau khi đã bán hàng (đã ghi nhận doanh thu) và phát hành hoá đơn (giảm giá ngoài hoá đơn) do hàng bán kém, mất phẩm chất...

**Đối với hàng bán bị trả lại:** để phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân: Vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

**18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:**

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Đối với kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, được trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, thì phải quyết toán số chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán. Phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản phải tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

- Chỉ được trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong kỳ.

- Chỉ được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu.

- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.



Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

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

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

20. **Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp:**

**a. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng:**

Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

Chi phí bán hàng được mở chi tiết theo từng nội dung chi phí như: Chi phí nhân viên, vật liệu, bao bì, dụng cụ, đồ dùng, khấu hao TSCĐ; dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác.



***b. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp:***

Các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (Tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (Điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (Tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

***21. 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:***

***21.1 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.

***21.2 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 chi 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 HỢP NHẤT**

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

**VI- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN****\* Tiền mặt (VND)**

- Văn phòng công ty
- Trung Tâm Kinh Doanh
- Chi Nhánh Dakmil
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Địa Lợi
- Công ty CP TV và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá

**\* Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn****a- Văn phòng công ty**

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN SGD 2
- Ngân hàng VIETBANK - Cộng hòa
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN- Chi Nhánh 1 Tp.HCM
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 1- Bình Hưng
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 1- CT Cà Mau
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CT Buôn Ma Thuột
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Góí XL5 - Quận 2
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - Góí Ông Gang
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (400.43 EUR)
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam (10,340.76 USD)
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 1 Tp.HCM (222.04 USD)

**b- Trung tâm kinh doanh**

- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

**c- Chi Nhánh Dakmil**

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)

**d- Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Địa Lợi**

- Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển - PGD Phú Nhuận

**e- Công ty CP TV và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá**

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (# 189.08 USD)

**\* Các khoản tương đương tiền**

- Tiền gửi tiết kiệm VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN I TP.HCM (Kỳ hạn 01 tháng)

**Cộng****Số cuối năm****Số đầu năm****900.960.077****1.718.611.456**

281.334.347

717.895.312

193.030.365

511.499.000

219.245.295

150.196.885

9.835.869

3.035.869

197.514.201

335.984.390

**30.703.960.919****28.911.713.441****20.933.649.488****14.281.459.864**

9.103.012.907

7.480.800.774

13.760.781

46.442.408

237.758.648

2.316.888.020

4.761.135.968

5.074.209

48.970.398

9.070.289.336

615.829.252

6.537.337

516.986.009

116.526.945

2.354.927

10.535.910

368.218.610

239.440.299

9.725.170

5.141.336

234.647.571

520.825.544

5.032.537

**520.825.544****49.980.398**

83.750.682

49.980.398

**83.750.682****55.127.562**

83.750.682

55.127.562

**4.219.805****5.660.550**

4.219.805

5.660.550

**9.161.515.400****14.519.485.067**

306.125.163

72.898.903

1.000.479

1.000.479

8.850.011.611

14.441.001.009

4.378.147

4.584.676

**26.000.000.000****21.428.544.275**

26.000.000.000

21.428.544.275

**57.604.920.996****52.058.869.172**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng (kỳ hạn từ 3 tháng trở lên)

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Cộng

b. Đầu tư vào Công ty liên doanh - liên kết

Công ty CP cấp nước Gia Tân

Cộng

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 15  
(Viaseen 15)

Công ty CP XD Cấp Thoát Nước 12  
(Viaseen 12)

Công ty Điện Nước An Giang

Công ty CP Khoan và Xây Lắp Cấp Thoát  
Nước

Cộng

| Số cuối năm |                | Số đầu năm     |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| Giá gốc     | Giá trị ghi sổ | Giá gốc        | Giá trị ghi sổ |
|             | 30.637.500.000 | 30.637.500.000 | 30.637.500.000 |
|             | 30.637.500.000 | 30.637.500.000 | 30.637.500.000 |
|             | 30.637.500.000 | 30.637.500.000 | 30.637.500.000 |

| Số cuối năm |                | Số đầu năm     |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 |
|             | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 |

|      | Số cuối năm   |               | Số đầu năm    |                |
|------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|      | Giá gốc       | Dự phòng      | Giá gốc       | Giá trị hợp lý |
|      | 4.487.946.475 | 1.220.303.364 | 4.487.946.475 | 1.220.303.364  |
|      | 1.220.303.364 | 1.220.303.364 | 1.220.303.364 | 1.220.303.364  |
|      | 1.400.000.000 | 1.400.000.000 | 1.400.000.000 | 1.400.000.000  |
|      | 1.521.000.000 | 1.521.000.000 | 1.521.000.000 | 1.521.000.000  |
|      | 346.643.111   | 346.643.111   | 346.643.111   | 346.643.111    |
| Cộng | 4.487.946.475 | 1.220.303.364 | 4.487.946.475 | 1.220.303.364  |
|      |               |               |               | 3.267.643.111  |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

- \* Phải thu của khách hàng ngắn hạn
  - Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng
  - Công ty CP CN Gia Tân - CT 5 Xã Kiện Tân, Dầu Giây
  - Tổng Công ty Cấp Nước Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên
  - BQLDA Dầu tự Xây Dựng Công trình Cấp Nước Tỉnh Đắc Lắc - DA Buôn Ma Thuột và 3 thị trấn - DLCW- 01
- \* Các khoản phải thu khách hàng khác

|  | Số cuối năm     | Số đầu năm     |
|--|-----------------|----------------|
|  | 114.338.254.412 | 23.088.754.466 |
|  | 92.020.618.800  | 23.088.754.466 |
|  | 22.317.635.612  |                |
|  | 69.682.223.904  | 76.538.500.954 |
|  | 184.020.478.316 | 99.627.255.420 |

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

- \* Chi tiết trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm từ 10%
  - Cty CP Đầu Tư Và XD Duy Phát
  - Cty TNHH XD An Phú Gia - thi công CT dự án Khu C
  - Công ty TNHH Cơ khí Đạt Tiến Phát
  - Công ty TNHH XD DV & TM Hà Hưng
- \* Các khoản trả trước cho người bán khác

|  | Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|--|----------------|----------------|
|  | 5.627.458.805  | 18.096.829.748 |
|  |                | 5.114.900.555  |
|  |                | 12.981.929.193 |
|  | 3.200.361.673  |                |
|  | 2.427.097.132  |                |
|  | 6.937.770.230  | 23.535.710.439 |
|  | 12.565.229.035 | 41.632.540.187 |

5. PHẢI THU KHÁC

- \* Phải thu ngắn hạn khác
  - Công ty CP XD TM An Xuân Thịnh
  - Công ty Cổ Phần Wase
  - Thu hồi khác
  - Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng
  - Tạm ứng
  - Ký quỹ, ký cược
  - Phải thu ngắn hạn khác

|                | Số cuối năm | Số đầu năm     |          |
|----------------|-------------|----------------|----------|
| Giá gốc        | Dự phòng    | Giá gốc        | Dự phòng |
| 10.320.174.429 |             | 22.288.239.817 |          |
| 1.000.000.000  |             | 1.000.000.000  |          |
| 31.619.813     |             | 35.525.772     |          |
| 194.578.000    |             | 194.578.000    |          |
| 50.780.822     |             |                |          |
| 7.428.771.344  |             | 18.535.013.854 |          |
| 989.811.641    |             | 1.803.843.399  |          |
| 624.612.809    |             | 719.278.792    |          |
| 10.320.174.429 |             | 22.288.239.817 |          |



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

### 6. NỢ XẤU

#### \* Phải thu khách hàng

- Công ty TNHH WEC ENGINEERS Việt Nam

- BQLDA ngành NN&PTNT - CT Sông Ray

- CT Bình minh + CT Đức hòa (Long An)

- Tổng Cty Sawaco - T/ô D500 Lê Trọng Tấn, đường xuyên Á, Kha Vạn Cân, CT Nguyễn Thiện Thuật

- Cty TNHH XD cấp thoát nước Thành Đô

- Cty TNHH Thương mại và Công nghiệp B.A.C.A.U

- Các khách hàng khác

**Cộng**

| NỢ XẤU                                                                                       | Số cuối năm        |                | Số đầu năm                  |                      |                |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|
|                                                                                              | Thời gian quá hạn  | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi được | Thời gian quá hạn    | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi được |
| * Phải thu khách hàng                                                                        |                    |                |                             |                      |                |                             |
| - Công ty TNHH WEC ENGINEERS Việt Nam                                                        | Trên 1 năm < 2 năm | 1.417.396.028  | 425.218.808                 |                      |                |                             |
| - BQLDA ngành NN&PTNT - CT Sông Ray                                                          | Trên 1 năm < 2 năm | 2.866.128.536  | 1.433.064.268               |                      |                |                             |
| - CT Bình minh + CT Đức hòa (Long An)                                                        | Trên 1 năm < 2 năm | 3.089.695.988  | 1.857.646.779               |                      |                |                             |
| - Tổng Cty Sawaco - T/ó D500 Lê Trọng Tấn, đường xuyên Á, Kha Vạn Cân, CT Nguyễn Thiện Thuật | Trên 1 năm < 2 năm | 501.968.522    | 351.378.149                 | Trên 6 tháng < 1 năm | 501.968.522    | 351.378.149                 |
| - Cty TNHH XD cấp thoát nước Thành Đô                                                        | Trên 1 năm < 2 năm | 521.871.261    | 260.935.631                 | Trên 1 năm < 2 năm   | 521.871.261    | 260.935.631                 |
| - Cty TNHH Thương mại và Công nghiệp B.A.C.A.U                                               |                    |                |                             | Trên 1 năm < 2 năm   | 8.554.382.290  | 4.277.191.145               |
| - Các khách hàng khác                                                                        | Trên 3 năm         | 2.534.672.028  |                             | Trên 3 năm           | 1.652.223.773  |                             |
| Cộng                                                                                         |                    | 10.931.732.363 | 4.328.243.635               |                      | 11.230.445.846 | 4.889.504.925               |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

7. HÀNG TỒN KHO

|                         | Số cuối năm    |             | Số đầu năm     |             |
|-------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                         | Giá gốc        | Dự phòng    | Giá gốc        | Dự phòng    |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 973.249.503    | 376.284.412 | 1.025.862.801  | 376.284.412 |
| - Công cụ, dụng cụ      | 597.709.550    |             | 292.380.000    |             |
| - Chi phí SX KD dở dang | 57.061.300.847 |             | 10.889.122.283 |             |
| - Thành phẩm            |                |             | 24.473.055     |             |
| - Hàng hóa              | 2.420.297.999  |             | 2.424.910.088  |             |
| - Hàng gửi bán          | 5.678.000      |             | 5.068.000      |             |
| Cộng                    | 61.058.235.899 | 376.284.412 | 14.661.816.227 | 376.284.412 |

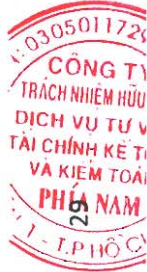
8. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

\* Xây dựng cơ bản dở dang

- Dự án khu phức hợp Q9 - HCM
- Trung tâm trưng bày vật tư - và VP làm việc (dự án khu C)
- Dự án ĐTXD 3 nhà ở liên kế tại số 93 Lê Lợi, TP. Vũng Tàu
- Chi phí đầu tư sửa chữa tòa nhà A và B
- Chi phí đầu tư mua nhà kho xã Phước Tân, Biên Hòa
- Dự án 158/16 Bình Quới
- Dự án NMN Nam Rach Giá

Cộng

|  | Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 110.445.084.498 | 186.462.875.867 |
|  | 6.834.339.363   | 5.164.364.011   |
|  | 86.626.514.884  | 23.478.330.417  |
|  | 368.062.611     | 2.519.059.858   |
|  | 950.600.000     |                 |
|  | 15.665.567.640  | 15.665.567.640  |
|  |                 | 139.635.553.941 |
|  | 110.445.084.498 | 186.462.875.867 |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Năm 2018

**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>              | 16.349.203.732         | 9.799.137.062     | 14.898.002.053                  | 16.736.047.525  | 57.782.390.372  |
| - Mua trong năm                   |                        | 378.700.000       |                                 | 125.854.545     | 504.554.545     |
| - Cải tạo sửa chữa                |                        |                   |                                 |                 |                 |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành         | 131.954.581.619        | 23.991.344.664    |                                 |                 | 155.945.926.283 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư |                        |                   |                                 |                 |                 |
| - Thanh lý, nhượng bán            | 6.134.512.331          | 2.425.687.445     | 882.522.224                     | 131.349.912     | 9.574.071.912   |
| - Giảm khác                       | 873.630.900            |                   |                                 |                 | 873.630.900     |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | 141.295.642.120        | 31.743.494.281    | 14.015.479.829                  | 16.730.552.158  | 203.785.168.388 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>     |                        |                   |                                 |                 |                 |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | 4.692.467.194          | 3.679.818.708     | 10.937.841.522                  | 14.579.330.241  | 33.889.457.665  |
| - Khấu hao trong năm              | 8.157.758.644          | 1.861.019.860     | 1.186.166.273                   | 542.639.206     | 11.747.583.983  |
| - Tăng khác                       |                        |                   |                                 |                 |                 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư |                        |                   |                                 |                 |                 |
| - Thanh lý, nhượng bán            | 2.055.657.759          | 2.062.820.696     | 882.522.224                     | 131.349.912     | 5.132.350.591   |
| - Giảm khác                       | 247.528.755            |                   |                                 |                 | 247.528.755     |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | 10.547.039.324         | 3.478.017.872     | 11.241.485.571                  | 14.990.619.535  | 40.257.162.302  |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>       |                        |                   |                                 |                 |                 |
| 1. Tại ngày đầu năm               | 11.656.736.538         | 6.119.318.354     | 3.960.160.531                   | 2.156.717.284   | 23.892.932.707  |
| 2. Tại ngày cuối năm              | 130.748.602.796        | 28.265.476.409    | 2.773.994.258                   | 1.739.932.623   | 163.528.006.086 |

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

159.293.441.313 VND

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

20.579.152.549 VND

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

### 10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| Khoản mục                     | Quyền SD Đất   | Bản quyền, bằng sáng chế | Trị giá thương hiệu | TSCĐ vô hình khác | Tổng Cộng      |
|-------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                |                          |                     |                   |                |
| <b>Số dư đầu năm</b>          | 20.494.301.100 |                          | 3.150.000.000       |                   | 23.644.301.100 |
| - Mua trong năm               |                |                          |                     |                   |                |
| - Tặng trong năm              |                |                          |                     |                   |                |
| - Thanh lý, nhượng bán        |                |                          |                     |                   |                |
| - Giảm khác                   | 76.969.100     |                          |                     |                   | 76.969.100     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | 20.417.332.000 |                          | 3.150.000.000       |                   | 23.567.332.000 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                |                          |                     |                   |                |
| <b>Số dư đầu năm</b>          |                |                          | 1.281.000.000       |                   | 1.281.000.000  |
| - Khấu hao trong năm          | 405.301.025    |                          | 126.000.000         |                   | 531.301.025    |
| - Tăng khác                   |                |                          |                     |                   |                |
| - Thanh lý, nhượng bán        |                |                          |                     |                   |                |
| - Giảm khác                   |                |                          |                     |                   |                |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | 405.301.025    |                          | 1.407.000.000       |                   | 1.812.301.025  |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>   |                |                          |                     |                   |                |
| 1. Tại ngày đầu năm           | 20.494.301.100 |                          | 1.869.000.000       |                   | 22.363.301.100 |
| 2. Tại ngày cuối năm          | 20.012.030.975 |                          | 1.743.000.000       |                   | 21.755.030.975 |

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 20.012.030.975 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÁP 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 HỢP NHẤT**

Năm 2018

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

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

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được thể chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Kiên Giang.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Năm 2018*

### **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>113.201.470.636</b> |                      |                | <b>113.201.470.636</b> |
| - Quyền sử dụng đất                   |                        |                      |                |                        |
| - Nhà và quyền sử dụng đất            | 113.201.470.636        |                      |                | 113.201.470.636        |
| - Cơ sở hạ tầng                       |                        |                      |                |                        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>         | <b>48.874.463.945</b>  | <b>3.591.288.264</b> |                | <b>52.465.752.209</b>  |
| - Quyền sử dụng đất                   |                        |                      |                |                        |
| - Nhà và quyền sử dụng đất            | 48.874.463.945         | 3.591.288.264        |                | 52.465.752.209         |
| - Cơ sở hạ tầng                       |                        |                      |                |                        |
| <b>Giá trị còn lại</b>                | <b>64.327.006.691</b>  |                      |                | <b>60.735.718.427</b>  |
| - Quyền sử dụng đất                   |                        |                      |                |                        |
| - Nhà và quyền sử dụng đất            | 64.327.006.691         |                      |                | 60.735.718.427         |
| - Cơ sở hạ tầng                       |                        |                      |                |                        |

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 60.735.718.427 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**

#### **a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí chờ phân bổ

#### **b. Lợi thế thương mại**

**Cộng**

| Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|----------------------|----------------------|
| <b>1.227.025.055</b> | <b>715.757.961</b>   |
| 1.227.025.055        | 715.757.961          |
| <b>2.827.883.903</b> | <b>3.218.291.903</b> |
| <b>4.054.908.958</b> | <b>3.934.049.864</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

13. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

|                                                     | Số cuối năm     |                       | Trong năm       |                 | Số đầu năm      |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
|                                                     | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Tăng            | Giảm            | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
|                                                     |                 |                       |                 |                 |                 |                       |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                              | 10.309.038.398  | 10.309.038.398        | 182.058.963.337 | 199.574.229.596 | 27.824.304.657  | 27.824.304.657        |
| - Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam      | 6.543.513.657   | 6.543.513.657         | 36.435.341.437  | 39.675.131.038  | 9.783.303.258   | 9.783.303.258         |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương VN- Chi Nhánh 1 Tp.HCM | 2.684.821.000   | 2.684.821.000         | 143.033.138.821 | 157.336.559.777 | 16.988.241.956  | 16.988.241.956        |
| - Phạm Hồng Hạnh                                    | 671.050.083     | 671.050.083           |                 |                 | 671.050.083     | 671.050.083           |
| - Vay các đối tượng khác                            | 409.653.658     | 409.653.658           | 2.590.483.079   | 2.562.538.781   | 381.709.360     | 381.709.360           |
| <b>b. Vay dài hạn (*)</b>                           | 176.164.149.738 | 176.164.149.738       | 55.204.632.896  | 1.500.000.000   | 122.459.516.842 | 122.459.516.842       |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương VN                     | 176.164.149.738 | 176.164.149.738       | 55.204.632.896  | 1.500.000.000   | 122.459.516.842 | 122.459.516.842       |
| <b>Cộng</b>                                         | 186.473.188.136 | 186.473.188.136       | 237.263.596.233 | 201.074.229.596 | 150.283.821.499 | 150.283.821.499       |

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

|                                                        | Thời hạn vay | Hạn mức vay     | Lãi suất vay (%/năm) | Số tiền vay     | Mục đích vay                                                                         | Tài sản đảm bảo          |
|--------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| - Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh I          | 90 tháng     | 10.500.000.000  | 9,0%                 | 4.091.012.615   | Vay đầu tư dự án nhà máy nước Đắk mil                                                | Thuyết minh VIII-3.b.4.1 |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh I          | 138 tháng    | 94.000.000.000  | 9,0%                 | 56.372.575.992  | Vay đầu tư dự án Trung tâm trưng bày vật tư - và VP làm việc (Khu C)                 | Thuyết minh VIII-3.b.4.1 |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh Kiên Giang | 144 tháng    | 180.000.000.000 | Lãi suất điều chỉnh  | 115.700.561.131 | Vay đầu tư dự án Xây dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá có công suất 20.000 m3/ngày | Thuyết minh VIII-3.b.4.1 |
| <b>Cộng</b>                                            |              |                 |                      | 176.164.149.738 |                                                                                      |                          |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2018

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

|                                                            | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm            |                       |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                            | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>* Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn chiếm từ 10%</b> |                        |                        |                       |                       |
| - Speedlink Technology Limited                             | 87.020.684.700         | 87.020.684.700         | 8.554.070.385         | 8.554.070.385         |
| - Công ty CP ĐT TMCN Phú Cường                             | 87.020.684.700         | 87.020.684.700         | 8.554.070.385         | 8.554.070.385         |
| <b>* Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn khác</b>         |                        |                        |                       |                       |
| - Công ty CP Nhựa Thiều Tiên Phong Phía Nam                | 62.957.298.541         | 62.957.298.541         | 50.579.029.356        | 50.579.029.356        |
| - Công ty CP Nhựa Thiều Tiên Phong Nguyễn                  | 13.627.255.766         | 13.627.255.766         |                       |                       |
| - Công ty TNHH TM & DV Trương Nguyệt                       | 7.838.998.251          | 7.838.998.251          |                       |                       |
| - Công ty TNHH XD An Phú Gia                               | 6.656.945.109          | 6.656.945.109          |                       |                       |
| - Công ty TNHH XD - TM - DV Giang Bình                     | 5.336.681.667          | 5.336.681.667          | 985.302.710           | 985.302.710           |
| - Công ty CP KT Môi trường Tinh Tuệ                        | 4.031.704.905          | 4.031.704.905          | 319.160.957           | 319.160.957           |
| - Công ty TNHH TM và XD Vĩnh Hạnh                          |                        |                        | 4.251.945.522         | 4.251.945.522         |
| - Công ty TNHH Hoá Nhựa Đệ Nhất                            | 2.260.859.409          | 2.260.859.409          | 3.179.347.602         | 3.179.347.602         |
| - Công ty CP Nhựa Minh Hùng                                |                        |                        | 2.567.166.243         | 2.567.166.243         |
| - Công ty CP TM Hoa Lu                                     | 85.363.750             | 85.363.750             | 2.273.936.123         | 2.273.936.123         |
| - Công ty TNHH Thương mại NTP                              |                        |                        | 2.230.331.840         | 2.230.331.840         |
| - Các đối tượng khác                                       | 23.119.489.684         | 23.119.489.684         | 34.771.838.359        | 34.771.838.359        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>149.977.983.241</b> | <b>149.977.983.241</b> | <b>59.133.099.741</b> | <b>59.133.099.741</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CÁP 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 HỢP NHẤT

Năm 2018

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

\* Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                                                                                                      | Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| - Công ty CP CN Gia Tân - CT 5 xã Kiện Tân, Dầu Giây                                                 | 41.880.521.968 | 38.896.100.558 |
| - Nguyễn Văn Truyền - mua cổ phần Công ty Địa Lợi                                                    | 34.972.769.334 |                |
| - BQLDA CT Mộc Bài, Tây Ninh                                                                         | 2.966.115.000  | 2.966.115.000  |
| - Thiết kế HTCN xã Tân Thuận                                                                         | 2.953.030.021  |                |
| - Tổng CTy Dầu tư PT nhà và Đô Thị (HUD) XL 5-16                                                     | 264.959.600    | 151.959.600    |
| - TK CT Huyện Nam Đức Linh - Bình Thuận                                                              | 252.471.532    | 252.471.532    |
| - BQLDA VSMT HCM - Gói thầu XL05 - Quận 2                                                            | 140.000.000    | 140.000.000    |
| - BQLDA Dầu tư Xây Dựng Công trình Cấp Nước Tỉnh Đắk Lắk - DA Buôn Ma Thuột và 3 thị trấn - DLCW- 01 |                | 24.787.982.372 |
| - Các khách hàng khác                                                                                | 331.176.481    | 7.698.627.000  |
| * Người mua trả tiền trước là bên liên quan                                                          | 5.047.563.442  | 2.898.945.054  |
| - Tổng Công ty Dầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)                                         | 5.047.563.442  |                |
| Cộng                                                                                                 | 46.928.085.410 | 38.896.100.558 |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                                            | Số đầu năm    |           | Số phát sinh trong năm |                          | Số cuối năm   |               |
|--------------------------------------------|---------------|-----------|------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
|                                            | Phải thu      | Phải nộp  | Số phải nộp trong năm  | Số đã thực nộp trong năm | Phải thu      | Phải nộp      |
| - Thuế giá trị gia tăng (Văn phòng)        | 2.949.017.987 |           | (4.732.968.681)        | 3.677.090.768            | 5.461.041.462 |               |
| - Thuế giá trị gia tăng (Chi nhánh Dakmil) | 29.611.720    |           | 167.970.528            | 138.926.299              |               | 58.655.949    |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp               | 529.016.359   |           | 7.827.618.816          | 4.822.845.644            |               | 3.533.789.531 |
| - Thuế nhà đất và tiền thuế đất            |               |           | 5.926.533.344          | 5.926.533.344            |               |               |
| - Thuế tài nguyên                          |               | 3.362.495 | 164.973.447            | 139.775.578              |               | 28.560.364    |
| - Thuế TNCN                                | 710.787.079   |           | 865.621.692            | 852.570.975              |               | 723.837.796   |
| - Thuế môn bài                             |               |           | 4.000.000              | 4.000.000                |               |               |
| - Thuế bảo vệ môi trường                   | 18.781.081    |           | 281.411.033            | 279.562.928              |               | 20.629.186    |
| - Các loại thuế khác                       | 19.865.768    |           | 21.934.068             | 19.865.768               |               | 21.934.068    |
| Cộng                                       | 4.260.442.489 |           | 10.527.094.247         | 15.861.171.304           | 5.461.041.462 | 4.387.406.894 |

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Năm 2018*

### **17. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

- Lương phải trả công nhân viên

**Cộng**

**Số cuối năm**

3.475.653.162

**3.475.653.162**

**Số đầu năm**

3.118.371.604

**3.118.371.604**

### **18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

\* Chi phí phải trả ngắn hạn

- Trích trước chi phí công trình

- Trích trước chi phí phải trả khác

**Cộng**

**Số cuối năm**

17.956.303.783

16.801.529.956

1.154.773.827

**17.956.303.783**

**Số đầu năm**

43.429.558.336

43.429.558.336

### **19. PHẢI TRẢ KHÁC**

a. Phải trả ngắn hạn khác

- Kinh phí Công đoàn

- Cổ tức phải trả

- Các khoản phải trả khác

**Cộng**

**Số cuối năm**

572.238.481

1.300.191.140

43.077.881.397

**44.950.311.018**

**Số đầu năm**

472.017.335

1.342.993.190

18.602.483.086

**20.417.493.611**

b. Phải trả dài hạn khác

- Tổng Công ty phát triển nhà và đô thị - dự án quận 9

- Khách hàng đặt cọc thuê văn phòng, phải trả khác

**Cộng**

**Số cuối năm**

5.837.572.099

12.679.604.861

**18.517.176.960**

**Số đầu năm**

5.837.572.099

10.621.611.178

**16.459.183.277**

c. Phải trả nội bộ dài hạn là bên có liên quan

- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)

**Cộng**

**Số cuối năm**

5.610.381.480

**5.610.381.480**

**Số đầu năm**

10.835.090

**10.835.090**

d. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

- Công ty TNHH TM DV Kỹ thuật D&B

- Các công ty khác

**Cộng**

**Số cuối năm**

3.556.568.889

2.061.753.500

**5.618.322.389**

**Số đầu năm**

3.639.768.889

2.096.808.044

**5.736.576.933**

### **20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

- Trích dự phòng 17% quỹ lương

- Trích lập CP sửa chữa nâng cấp tại VP cho thuê

**Cộng**

**Số cuối năm**

1.982.058.797

5.335.262.727

**7.317.321.524**

**Số đầu năm**

1.611.085.325

4.595.270.000

**6.206.355.325**

### **21. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI**

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

**Cộng**

**Số cuối năm**

620.615.885

**620.615.885**

**Số đầu năm**

740.852.396

**740.852.396**

### **22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

**Cộng**

**Số cuối năm**

2.870.444.406

**2.870.444.406**

**Số đầu năm**

2.457.700.058

**2.457.700.058**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                            | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                      |                       |              |                         |                                   |                                 |                 |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------|
|                            | Vốn đầu tư của chủ sở hữu          | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Cổ phiếu quỹ | Vốn khác của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng Cộng       |
| A                          | 1                                  | 2                    | 3                     | 4            | 5                       | 6                                 | 7                               | 8               |
| Số dư đầu năm trước        | 132.000.000.000                    | 9.639.328.147        | 24.200.150.591        | (30.000)     | 3.952.000.000           | 30.668.407.794                    | 6.602.621.928                   | 207.062.478.461 |
| - Tăng vốn trong năm trước |                                    |                      |                       |              |                         |                                   |                                 |                 |
| - Lãi trong năm trước      |                                    |                      |                       |              |                         | 31.005.597.727                    | 2.384.481                       | 31.007.982.208  |
| - Tăng khác                |                                    |                      | 7.351.438.160         |              |                         | 7.755.970.670                     |                                 | 15.107.408.830  |
| - Giảm vốn trong năm trước |                                    |                      |                       |              |                         |                                   |                                 |                 |
| - Lỗ trong năm trước       |                                    |                      |                       |              |                         |                                   |                                 |                 |
| - Giảm khác                |                                    |                      |                       |              |                         | 30.501.597.957                    |                                 | 30.501.597.957  |
| Số dư cuối năm trước       | 132.000.000.000                    | 9.639.328.147        | 31.551.588.751        | (30.000)     | 3.952.000.000           | 38.928.378.234                    | 6.605.006.409                   | 222.676.271.541 |
| Số dư đầu năm nay          | 132.000.000.000                    | 9.639.328.147        | 31.551.588.751        | (30.000)     | 3.952.000.000           | 38.928.378.234                    | 7.887.515.490                   | 223.958.780.622 |
| - Tăng vốn trong năm nay   |                                    |                      |                       |              |                         |                                   |                                 |                 |
| - Lãi trong năm nay        |                                    |                      |                       |              |                         | 23.096.304.624                    |                                 | 23.096.304.624  |
| - Tăng khác                |                                    |                      |                       |              |                         |                                   |                                 |                 |
| - Giảm vốn trong năm nay   |                                    |                      |                       |              |                         |                                   |                                 |                 |
| - Lỗ trong năm nay         |                                    |                      |                       |              |                         |                                   | 931.981.283                     | 931.981.283     |
| - Giảm khác (*)            |                                    |                      |                       |              |                         | 37.810.000.000                    |                                 | 37.810.000.000  |
| Số dư cuối năm nay         | 132.000.000.000                    | 9.639.328.147        | 31.551.588.751        | (30.000)     | 3.952.000.000           | 24.214.682.859                    | 6.955.534.207                   | 208.313.103.964 |

Ghi chú:

(\*) Chi tiết các khoản giảm khác của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2018, gồm:

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi
- Trích quỹ khen thưởng ban điều hành
- Chia cổ tức năm 2017 cho các cổ đông

Cộng

4.500.000.000  
310.000.000  
33.000.000.000  
37.810.000.000

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

### 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

|                                    | Năm nay               | Năm trước             |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                       |                       |
| + 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>33.000.000.000</b> | <b>19.800.000.000</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

### d. Cổ tức

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| - <b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán</b>       |                |
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông                   | 33.000.000.000 |
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi                      |                |
| - <b>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận</b> |                |

### e. Các quỹ của doanh nghiệp

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 31.551.588.751 | 31.551.588.751 |
|                         | 31.551.588.751 | 31.551.588.751 |

## 24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### \*Ngoại tệ các loại

|       | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|-------------|------------|
| - USD | 10.751,88   | 10.574,90  |
| - EUR | 400,43      | 100.451,65 |

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                  | Năm nay                | Năm trước              |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu bán hàng                             | 155.680.280.974        | 67.533.279.123         |
| - Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ | 53.729.357.825         | 54.593.061.318         |
| - Doanh thu SX công nghiệp và kinh doanh khác    | 25.191.236.715         | 6.699.372.017          |
| - Doanh thu kinh doanh BĐS                       | 2.985.933.918          | 57.237.153.991         |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng                    | 294.130.560.785        | 162.830.457.939        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>531.717.370.217</b> | <b>348.893.324.388</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Năm 2018****2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

- Giá vốn của hàng hóa đã bán
- Giá vốn của hoạt động cho thuê VP, cung cấp dịch vụ khác
- Giá vốn SX công nghiệp và kinh doanh khác
- Giá vốn của KD BĐS
- Giá vốn của hoạt động xây dựng

**Cộng**

| Năm nay                | Năm trước              |
|------------------------|------------------------|
| 151.766.064.804        | 65.853.297.057         |
| 29.808.807.333         | 21.248.536.943         |
| 20.565.357.194         | 4.978.327.204          |
| 2.525.741.907          | 55.166.974.530         |
| 270.071.839.406        | 156.724.899.782        |
| <b>474.737.810.644</b> | <b>303.972.035.516</b> |

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Cổ tức được chia
- Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

**Cộng**

| Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------|----------------------|
| 2.444.279.139        | 1.675.311.763        |
| 247.834.700          | 257.621.000          |
| 60.864.915           | 56.779.110           |
| <b>2.752.978.754</b> | <b>1.989.711.873</b> |

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

- Lãi tiền vay
- Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

**Cộng**

| Năm nay               | Năm trước            |
|-----------------------|----------------------|
| 13.038.803.055        | 1.668.171.500        |
| 43.636.809            | 55.741.098           |
| <b>13.082.439.864</b> | <b>1.723.912.598</b> |

**5. THU NHẬP KHÁC**

- Thanh lý vật tư
- Thu nhập từ thanh lý
- Thu nhập từ cho thuê kho
- Xử lý công nợ
- Thu nhập khác

**Cộng**

| Năm nay            | Năm trước          |
|--------------------|--------------------|
| 43.393.018         | 24.073.340         |
| 107.900.000        | 233.703.636        |
|                    | 21.818.181         |
|                    | 330.560.828        |
| 320.708.633        | 36.795.881         |
| <b>472.001.651</b> | <b>646.951.866</b> |

**6. CHI PHÍ KHÁC**

- Thanh lý vật tư
- Tiền phạt chậm nộp thuế
- Chi phí khác

**Cộng**

| Năm nay            | Năm trước            |
|--------------------|----------------------|
|                    | 67.411.574           |
|                    | 449.110.401          |
| 199.232.716        | 1.218.913.300        |
| <b>199.232.716</b> | <b>1.735.435.275</b> |

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

- Chi phí nhân viên bán hàng
- Các khoản chi phí bán hàng khác

**Cộng**

| Năm nay            | Năm trước          |
|--------------------|--------------------|
| 476.219.435        | 78.456.910         |
| 97.179.456         | 740.735.772        |
| <b>573.398.891</b> | <b>819.192.682</b> |

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

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí khấu hao TSCĐ quản lý
- Thuế và lệ phí
- Hoàn nhập chi phí trích lập dự phòng
- Chi phí dự phòng tiền lương
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Chi phí thù lao HĐQT
- Các khoản chi phí QLDN khác

**Cộng**

| Năm nay               | Năm trước            |
|-----------------------|----------------------|
| 11.608.702.909        | 11.273.342.116       |
| 370.115.599           | 521.333.452          |
| 518.251.159           | 14.696.116.626       |
| (10.483.546.470)      | (31.947.114.477)     |
| 1.982.058.797         |                      |
| 3.851.959.070         |                      |
| 1.068.144.040         | 922.564.413          |
| 7.321.604.734         | 14.376.982.919       |
| <b>16.237.289.838</b> | <b>9.843.225.049</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Năm 2018****8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

**Cộng**

| Năm nay                | Năm trước              |
|------------------------|------------------------|
| 190.702.659.069        | 78.774.217.144         |
| 42.368.993.003         | 28.399.031.960         |
| 15.970.959.232         | 6.285.079.770          |
| 117.563.978.224        | 15.869.784.830         |
| 44.050.346.154         | 11.013.591.870         |
| <b>410.656.935.682</b> | <b>140.341.705.574</b> |

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

- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế

**Cộng**

| Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------|----------------------|
| 7.827.618.816        | 2.690.798.301        |
|                      | 101.327.479          |
| <b>7.827.618.816</b> | <b>2.792.125.780</b> |

**10. CHI PHÍ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT**

- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

**Cộng**

| Năm nay              | Năm trước          |
|----------------------|--------------------|
| 1.068.144.040        | 922.564.413        |
| <b>1.068.144.040</b> | <b>922.564.413</b> |

**11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp
- Quỹ khen thưởng phúc lợi
- Lợi nhuận/(Lỗ) phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ
- Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

| Năm nay        | Năm trước      |
|----------------|----------------|
| 23.096.304.624 | 31.005.597.727 |
|                | 4.810.000.000  |
| 23.096.304.624 | 26.195.597.727 |
| 13.199.997     | 13.199.997     |
| 1.750          | 1.985          |

**Ghi chú :** Chi tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu số năm trước đã điều chỉnh lại do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017 được trích vào năm 2018, chi tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2018 đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này chưa trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2018 do chưa có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG****1- Giao dịch giữa các bên liên quan:**

Trong năm 2018, Công ty phát sinh một số nghiệp vụ với các bên có liên quan. 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  | Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng | 140.596.357             |
|                                                            |             | Bù trừ công nợ tổng Viwaseen        | 22.994.633              |
|                                                            |             | Viwaseen chuyển tiền                | 35.850.851.550          |
|                                                            |             | Waseco xuất hóa đơn cho Viwaseen    | 52.735.457.798          |
|                                                            |             | Viwaseen cung cấp vật tư cho Waseco | 13.011.485.260          |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

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

| Các bên liên quan                                                                     | Mối quan hệ | Nội dung                                                                   | Số cuối năm   | Số đầu năm |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Tổng Công ty Đầu tư<br>Nước và Môi trường Việt<br>Nam (Viwaseen)                      | Công ty mẹ  | Waseco phải trả bổ<br>sung lãi chậm thanh<br>toán cho Tổng Cty<br>Viwaseen | 5.610.381.480 | 10.835.090 |
| Tổng Công ty Đầu tư<br>Nước và Môi trường Việt<br>Nam (Viwaseen) (cổ tức<br>phải trả) | Công ty mẹ  | Viwaseen ứng trước<br>tiền gói BDAF 09 cho<br>WASECO                       | 5.047.563.442 |            |



**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 HỢP NHẤT**

Năm 2018

**2. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

| Chỉ tiêu                                                          | Thi công xây lắp | Kinh doanh bất động sản | Tư vấn thiết kế, sản xuất công nghiệp, kinh doanh khác | Cho thuê văn phòng, thuê khác | Kinh doanh vật tư hàng hóa | Tổng            |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------|
| <b>A- Kết quả</b>                                                 |                  |                         |                                                        |                               |                            |                 |
| <b>1- Doanh thu thuần</b>                                         | 294.130.560.785  | 2.985.933.918           | 25.191.236.715                                         | 53.729.357.825                | 155.680.280.974            | 531.717.370.217 |
| <b>2- Chi phí</b>                                                 | 270.071.839.406  | 2.525.741.907           | 20.565.357.194                                         | 29.808.807.333                | 151.766.064.804            | 474.737.810.644 |
| - Chi phí phân bổ trực tiếp (gồm cả giá vốn)                      | 270.071.839.406  | 2.525.741.907           | 20.565.357.194                                         | 29.808.807.333                | 151.766.064.804            | 474.737.810.644 |
| <b>3- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>           | 24.058.721.379   | 460.192.011             | 4.625.879.521                                          | 23.920.550.492                | 3.914.216.170              | 56.979.559.573  |
| <b>B- Tổng giá trị của tài sản bộ phận</b>                        | 321.815.092.774  | 36.009.339.363          | 195.770.876.499                                        | 147.730.295.922               | 1.083.986.056              | 702.409.590.614 |
| <b>C- Nợ phải trả của bộ phận</b>                                 | 276.254.048.288  | 19.587.104.631          | 118.992.481.492                                        | 78.986.984.042                | 261.959.950                | 494.082.578.403 |
| <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> | 1.736.362.807    |                         | 11.111.334.199                                         | 4.187.292.414                 | 168.243.028                | 17.203.232.448  |
| - Tổng chi phí khấu hao TSCĐ                                      | 1.686.526.990    |                         | 10.484.726.202                                         | 3.591.288.264                 | 107.631.816                | 15.870.173.272  |
| - Tổng chi phí phân bổ chi phí trả trước                          | 49.835.817       |                         | 626.607.997                                            | 596.004.150                   | 60.611.212                 | 1.333.059.176   |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Năm 2018

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 31/12/2018        | Ngày 31/12/2017        | Ngày 31/12/2018        | Ngày 31/12/2017        | Ngày 31/12/2018        | Ngày 31/12/2017        |
| <b>Tài sản tài chính</b>                     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền         | 57.604.920.996         | 52.058.869.172         |                        |                        | 57.604.920.996         | 52.058.869.172         |
| - Phải thu của khách hàng                    | 184.020.478.316        | 99.627.255.420         | (6.603.488.728)        | (6.340.940.921)        | 177.416.989.588        | 93.286.314.499         |
| - Phải thu ngắn hạn khác                     | 10.320.174.429         | 22.288.239.817         |                        |                        | 10.320.174.429         | 22.288.239.817         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>251.945.573.741</b> | <b>173.974.364.409</b> | <b>(6.603.488.728)</b> | <b>(6.340.940.921)</b> | <b>245.342.085.013</b> | <b>167.633.423.488</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>                 |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 10.309.038.398         | 27.824.304.657         |                        |                        | 10.309.038.398         | 27.824.304.657         |
| - Phải trả người bán                         | 149.977.983.241        | 59.133.099.741         |                        |                        | 149.977.983.241        | 59.133.099.741         |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn | 44.950.311.018         | 20.417.493.611         |                        |                        | 44.950.311.018         | 20.417.493.611         |
| - Chi phí phải trả                           | 17.956.303.783         | 43.429.558.336         |                        |                        | 17.956.303.783         | 43.429.558.336         |
| - Phải trả dài hạn nội bộ                    | 5.610.381.480          | 10.835.090             |                        |                        | 5.610.381.480          | 10.835.090             |
| - Phải trả dài hạn khác                      | 18.517.176.960         | 16.459.183.277         |                        |                        | 18.517.176.960         | 16.459.183.277         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>247.321.194.880</b> | <b>167.274.474.712</b> |                        |                        | <b>247.321.194.880</b> | <b>167.274.474.712</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 trao đổi ngang giá.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

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

Các nhân tố rủi ro tài chính:

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

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

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

#### b.1 Rủi ro thị trường

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

##### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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

##### *Rủi ro lãi suất*

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

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

##### *Rủi ro về giá khác*

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

#### b.2 Rủi ro tín dụng

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

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

##### *Phải thu khách hàng*

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

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2018

**b.3 Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

|                                      | Dưới 1 năm             | Trên 1 năm            | Tổng cộng              |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Tại 31/12/2018</b>                |                        |                       |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 57.604.920.996         |                       | 57.604.920.996         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 194.340.652.745        |                       | 194.340.652.745        |
| Đầu tư ngắn hạn                      |                        |                       |                        |
| Đầu tư dài hạn                       |                        | 15.267.643.111        | 15.267.643.111         |
| Tài sản tài chính khác               |                        |                       |                        |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>251.945.573.741</b> | <b>15.267.643.111</b> | <b>267.213.216.852</b> |
| <b>Tại 01/01/2018</b>                |                        |                       |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 52.058.869.172         |                       | 52.058.869.172         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 121.915.495.237        |                       | 121.915.495.237        |
| Đầu tư ngắn hạn                      | 30.637.500.000         |                       | 30.637.500.000         |
| Đầu tư dài hạn                       |                        | 15.267.643.111        | 15.267.643.111         |
| Tài sản tài chính khác               |                        |                       |                        |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>204.611.864.409</b> | <b>15.267.643.111</b> | <b>219.879.507.520</b> |

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

Đến ngày 31/12/2018, 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 415/2016/62599/HĐBĐ ngày 22/07/2016.
- VB sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/415/2016/62599/HĐBĐ ngày 05/09/2018.
- 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 02/416/2016/62599/HĐBĐ ngày 05/09/2018.

**Tài sản thế chấp:**

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

**Giá trị ghi sổ của tài sản:**

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất "Nhà điều hành sản xuất và cho thuê văn phòng 13 tầng": 61.633.540.493 đ.
- Xe cầu tự hành bánh lốp 40 tấn: 0 đ.
- Cầu tháp cố định có trọng tải lớn nhất 10 tấn: 93.040.665 đ.
- Dàn giáo Coppha: 0 đ

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Năm 2018*

### **Giá trị thế chấp của tài sản:**

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất "Nhà điều hành sản xuất và cho thuê văn phòng 13 tầng": 61.796.000.000 đ.
- Xe cẩu tự hành bánh lốp 40 tấn: 619.000.000 đ
- Cầu tháp cố định có trọng tải lớn nhất 10 tấn: 814.000.000 đ
- Dàn giáo Coppha: 0 đ

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

**\* Tại Vietinbank - CN1: Hợp đồng thế chấp :**

- HĐ thế chấp bất động sản số 060/2016/HDTC/NHCT902-WASECO ngày 24/03/2016 để vay vốn trung hạn thực hiện dự án nâng công suất hệ thống cấp nước Đắc Mil từ 1.000 m<sup>3</sup>/ngày, đêm lên 2.500 m<sup>3</sup>/ngày, đêm.

**Tài sản thế chấp:** Giá trị tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 578 và 579, tờ bản đồ số 02 tại thị trấn Đắc Mil, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắk Nông

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

**\* Tại Vietinbank - CN Kiên Giang**

**Hợp đồng thế chấp:**

- Hợp đồng số 17670014A/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 231.037.000.000 đồng);

- Hợp đồng số 17670014B/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thống nhất định giá là 20.960.000 đồng);

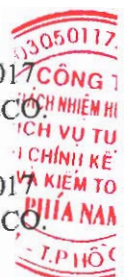
- Hợp đồng số 17670014C/HĐTC ngày 23/5/2017 (tài sản gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai).

**Tài sản thế chấp:**

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thuyết minh VI-10) và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai.

**Mục đích thế chấp:** thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp thuộc dự án Xây Dựng hệ thống cấp nước Nam Rạch Giá có công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ngày

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



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Năm 2018**

### **4. Số liệu so sánh**

Số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 là số dư cuối năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Lập, ngày 07 tháng 03 năm 2019

**Người lập biểu**  
(Ký, họ tên)



**Nguyễn Thị Mận**

**Kế toán trưởng**  
(Ký, họ tên)



**Nguyễn Quốc Tuấn**

**Tổng Giám đốc**

(Ký, họ tên, đóng dấu)



**Nguyễn Duy Hùng**

