

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính năm 2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2020

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

1. Tên công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lương Tài
2. Mã chứng khoán : LUT
3. Địa chỉ trụ sở chính : 118 Cù Lao, Phường 02, Quận Phú Nhuận, TP. HCM.
4. Điện thoại : 028. 38421028 Fax: 028. 38421029
5. Người thực hiện công bố thông tin: Lê Thị Ngọc Linh – Kế toán trưởng
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - 6.1 Báo cáo tài chính Tóm tắt năm 2019 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lương Tài. Bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2 Nội dung giải trình (LNST năm 2019):

Nội dung	Năm 2019	Năm 2018	Chênh lệch	% Tỷ lệ
1	2	3	4 = (2)-(3)	5 = (2)/(3)
Tổng doanh thu	247.907.997.774	423.665.155.435	(175.757.157.661)	58,52%
Lợi nhuận sau thuế	45.242.498	762.813.279	(717.570.781)	5,93%

- Nguyên nhân giảm doanh thu: năm 2019 có rất nhiều khó khăn bất lợi, các hợp đồng thi công mới được kí kết nhưng chưa đi vào thực hiện do chủ đầu tư giãn tiến độ nên chưa phát sinh doanh thu và các công trình sắp hoàn thành đang trong giai đoạn quyết toán nên doanh thu thấp. Do đó, doanh thu năm 2019 đạt 58,52% và giảm 41,48% so với năm 2018, tương đương giá trị giảm là 175,757,157,661 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2019 giảm 94,07% so với năm 2018, tương đương giá trị giảm là 717,570,781 đồng. Nguyên nhân: do doanh thu giảm trong khi các chi phí tài chính, chi phí quản lý, khấu hao tài sản không giảm.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.luongtaigroup.com](http://www.luongtaigroup.com)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban kiểm soát;
- Lưu: VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Bùi Đình Hương



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.  
Thành viên Tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International

**PKF**  
Accountants &  
business advisers

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG  
LƯƠNG TÀI

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY  
DỰNG LƯƠNG TÀI  
DN: cn=CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG  
TÀI, c=VN, st=Hồ Chí Minh  
Reason: Tôi đồng ý  
Date: 2020.03.27 16:19:59  
+07'00'

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
LƯƠNG TÀI**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1 – 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 36

1300  
C  
KACH  
KI  
4FC  
7

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI  
1118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

## 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302879813 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 02 năm 2003, và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 17 tháng 05 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 150.000.000.000 đồng (một trăm năm mươi tỷ đồng), cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là LUT, ngày giao dịch đầu tiên là ngày 04/01/2008.

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có Văn phòng đại diện tại Thôn Đồng Quyết, Xã Bảo Hưng, Huyện Trấn Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh: theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- Xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp – giao thông – thủy lợi – thủy điện – cấp thoát nước. San lấp mặt bằng. Kinh doanh, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp. Trang trí nội ngoại thất. Mua bán vật liệu xây dựng. Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Cho thuê nhà ở, văn phòng, đầu tư cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế công trình xây dựng giao thông (cầu, đường). Thiết kế công trình giao thông (cầu đường bộ). Quản lý dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Cho thuê máy móc thiết bị thi công. Đại lý kinh doanh xăng dầu. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong công trình xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: máy trộn bê tông, nhựa nóng. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy.

## 2. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ (bổ nhiệm/ miễn nhiệm)	
Ông Bùi Đình Hưng	Việt Nam	Chủ tịch	
Ông Bùi Đình Hải	Việt Nam	Phó chủ tịch	
Bà Vũ Thị Thứ	Việt Nam	Thành viên	
Ông Đinh Anh Kiệt	Việt Nam	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hằng	Việt Nam	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Nguyễn Như Tha	Việt Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2019

### Ban Kiểm soát

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ (bổ nhiệm/ miễn nhiệm)	
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Việt Nam	Trưởng ban kiểm soát	
Bà Nguyễn Thị Hân	Việt Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Bà Từ Thị Hiền	Việt Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Bà Nguyễn Thị Bích Quyên	Việt Nam	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26/04/2019
Ông Đỗ Khắc Công	Việt Nam	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26/04/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI  
1118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ (bổ nhiệm/ miễn nhiệm)
Ông Bùi Đình Hưng	Việt Nam	Tổng giám đốc
Ông Bùi Đình Hải	Việt Nam	Phó tổng giám đốc

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Bùi Đình Hưng	Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ Tổng Giám đốc

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

**5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

**6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty phải:

- Chọn lựa phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

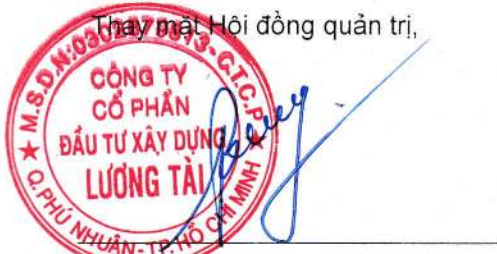
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI  
1118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

7. **Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



The stamp is circular and red, containing the following text: 'M.S.D.N: 0307193-G.T.C.P.' around the top edge, 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI' in the center, and 'Q. PHÚ NHUẬN - TP. HỒ CHÍ MINH' around the bottom edge. A blue ink signature is written over the stamp.

**BUI ĐÌNH HƯNG**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020



A partial red stamp is visible on the right edge of the page, showing the text 'T. HỒ CHÍ MINH' and 'MINH'.



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International

Số: 179/2020/BCKT-HCM.00896



Accountants &  
business advisers

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lương Tài (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### 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 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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. 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lương Tài tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.



**TRANG ĐẮC NHA**  
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2018-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

**NGUYỄN THỊ THANH MINH**  
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0068-2018-009-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>554.913.265.364</b>	<b>625.328.874.110</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>5.320.732.375</b>	<b>1.068.957.312</b>
Tiền	111		5.320.732.375	1.068.957.312
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>8.491.468.104</b>	<b>7.764.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	8.491.468.104	7.764.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>253.793.375.095</b>	<b>363.421.112.889</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	81.534.670.746	55.391.589.519
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	165.321.646.146	261.709.498.471
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6,1	5.079.382.716	43.420.870.308
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(4.142.324.513)	(3.100.845.409)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>287.163.684.939</b>	<b>252.758.000.597</b>
Hàng tồn kho	141	5.8	287.163.684.939	252.758.000.597
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>144.004.851</b>	<b>316.803.312</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	64.393.058	313.803.312
Thuế GTGT được khấu trừ	152		79.611.793	-
Thuế và các khoản khác phải thu.Nhà nước	153	5.16	-	3.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>451.159.388.457</b>	<b>104.818.503.896</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.519.116.183</b>	<b>4.198.708.135</b>
Phải thu dài hạn khác	216	5.6.2	2.519.116.183	4.198.708.135
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.712.448.180</b>	<b>66.951.801.676</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	38.712.448.180	63.929.005.888
Nguyên giá	222		95.169.789.731	120.851.379.424
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.457.341.551)	(56.922.373.536)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	-	3.022.795.788
Nguyên giá	225		-	4.144.867.000
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.122.071.212)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>29.455.660.319</b>	<b>30.839.617.833</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.12	28.510.183.571	28.061.554.856
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	945.476.748	2.778.062.977
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>378.925.000.000</b>	<b>2.625.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.2.2	375.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.3	2.625.000.000	2.625.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2.4	1.300.000.000	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.547.163.775</b>	<b>203.376.252</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	1.547.163.775	203.376.252
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.006.072.653.821</b>	<b>730.147.378.006</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>822.793.779.880</b>	<b>546.913.746.563</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>820.713.113.229</b>	<b>544.050.469.363</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	92.237.074.484	113.986.297.501
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	155.465.501.357	4.234.733.335
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	899.131.593	439.255.793
Phải trả người lao động	314		-	468.445.577
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	4.852.734.417	4.209.393.828
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18.1	565.397.133.903	418.850.805.854
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.15	1.861.537.475	1.861.537.475
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.080.666.651</b>	<b>2.863.277.200</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18.2	2.080.666.651	2.863.277.200
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>183.278.873.941</b>	<b>183.233.631.443</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.16	<b>183.278.873.941</b>	<b>183.233.631.443</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		20.521.159.818	20.521.159.818
Cổ phiếu quỹ	415		(568.522.890)	(568.522.890)
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.023.541.276	1.023.541.276
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.302.695.737	12.257.453.239
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.257.453.239	11.494.639.960
LNST chưa phân phối năm nay	421b		45.242.498	762.813.279
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.006.072.653.821</b>	<b>730.147.378.006</b>



NGUYỄN THỊ THU THẢO  
Người lập biểu



LÊ THỊ NGỌC LINH  
Kế toán trưởng




BÙI ĐÌNH HƯNG  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019

	Mã số	Thuyết minh	2019 VND	2018 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>247.907.997.774</b>	<b>423.665.155.435</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	18.587.513.265
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	6.1	<b>247.907.997.774</b>	<b>405.077.642.170</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	6.2	<b>234.740.376.491</b>	<b>366.710.975.975</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>13.167.621.283</b>	<b>38.366.666.195</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	38.092.556.787	511.737.663
Chi phí tài chính	22	6.4	35.919.429.923	30.336.931.670
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		35.919.429.923	30.336.931.670
Chi phí bán hàng	24		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	5.836.416.151	7.747.442.900
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>9.504.331.996</b>	<b>794.029.288</b>
Thu nhập khác	31	6.6	2.463.176.423	444.723.623
Chi phí khác	32	6.7	10.887.439.508	237.708.227
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(8.424.263.085)</b>	<b>207.015.396</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1.080.068.911</b>	<b>1.001.044.684</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.16	1.034.826.413	238.231.405
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>45.242.498</b>	<b>762.813.279</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3	51

**NGUYỄN THỊ THU THẢO**  
Người lập biểu

**LÊ THỊ NGỌC LINH**  
Kế toán trưởng



**BUI ĐÌNH HƯNG**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019

	Mã số	2019 VND	2018 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.080.068.911</b>	<b>1.001.044.684</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	11.212.186.449	11.620.710.207
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	1.041.479.104	1.567.327.380
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	8.797.190.075	(511.737.663)
Chi phí lãi vay	06	35.919.429.923	30.336.931.670
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>58.050.354.462</b>	<b>44.014.276.278</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	121.818.356.897	(74.197.995.960)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(34.854.313.057)	(44.188.085.895)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	129.654.519.987	(13.743.005.516)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.094.377.269)	(258.846.228)
Tiền lãi vay đã trả	14	(35.919.429.923)	(31.643.549.192)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(573.030.613)	(238.231.405)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>237.082.080.484</b>	<b>(120.255.437.918)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.674.386.953)	(13.262.169.091)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	363.636.364	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(123.209.000.000)	(6.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	121.284.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(375.000.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	641.727.638	511.737.663
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(378.594.022.951)</b>	<b>(18.750.431.428)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	631.292.373.973	590.653.751.684
Tiền trả nợ gốc vay	34	(484.827.406.180)	(456.122.946.408)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(701.250.263)	(733.333.596)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>145.763.717.530</b>	<b>133.797.471.680</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>4.251.775.063</b>	<b>(5.208.397.666)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>1.068.957.312</b>	<b>6.277.354.978</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quý đối ngoại tệ	61	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>5.320.732.375</b>	<b>1.068.957.312</b>

  
NGUYỄN THỊ THU THẢO  
Người lập biểu

  
LÊ THỊ NGỌC LINH  
Kế toán trưởng

  
BUI BÌNH HƯNG  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302879813 đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 02 năm 2003, và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 17 tháng 05 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 150.000.000.000 đồng (một trăm năm mươi tỷ đồng), cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là LUT, ngày giao dịch đầu tiên là ngày 04/01/2008.

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau: xây dựng, thương mại, dịch vụ.

**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty: theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- Xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp – giao thông – thủy lợi – thủy điện – cấp thoát nước. San lấp mặt bằng. Kinh doanh, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp. Trang trí nội ngoại thất. Mua bán vật liệu xây dựng. Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Cho thuê nhà ở, văn phòng, đầu tư cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế công trình xây dựng giao thông (cầu, đường). Thiết kế công trình giao thông (cầu đường bộ). Quản lý dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Cho thuê máy móc thiết bị thi công. Đại lý kinh doanh xăng dầu. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong công trình xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: máy trộn bê tông, nhựa nóng. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy.

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng đối với hoạt động thương mại và có thể trên 12 tháng tùy theo thời gian hoàn thành đối với các công trình xây dựng.

**1.5 Cấu trúc của Công ty**

**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Tên đơn vị	Địa chỉ
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lương Tài	Thôn Đồng Quýt, Xã Bảo Hưng, Huyện Trấn Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam

**1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng số nhân viên của Công ty là 29 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 48 người).

## 2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 3.2 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 các 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

#### **4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **4.4 Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

### **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.

### **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.

### **Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



#### **4.5 Các khoản 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 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 khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **4.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí đã chi ra để xây dựng các công trình dân dụng.

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

#### **4.7 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

##### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng đối với các công cụ ngắn hạn và phân bổ trên 12 tháng đối với các công cụ có thời gian sử dụng dài hạn.

#### **4.8 Tài sản cố định hữu 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc và thiết bị	02 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 06
Tài sản cố định khác	10

#### **4.9 Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

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

#### **4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### **4.11 Các khoản 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 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 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.

#### **4.12 Vốn chủ sở hữu**

##### ***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.

##### ***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.

##### ***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.

##### ***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".

#### **4.13 Phân phối lợi nhuận**

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### **4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- 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.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

#### ***Tiền lãi***

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

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

#### **4.15 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

##### ***Thuế thu nhập 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.

##### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- 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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

---

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- 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.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

#### **4.17 Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **4.18 Công cụ tài chính**

##### **Tài sản tài chính**

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

##### **Nợ phải trả tài chính**

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

##### **Công cụ vốn chủ sở hữu**

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**4.19 Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bùi Vũ	Thành viên quản lý chủ chốt có quan hệ mật thiết với quản lý chủ chốt của Công ty
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Lương Tài	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt – VND	40.358.921	413.275.661
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
– VND	5.277.539.299	652.617.536
– USD (*)	2.834.155	3.064.165
	<b>5.320.732.375</b>	<b>1.068.957.312</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ là 82,95 USD tương đương 2.834.155 VND.

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

**5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	8.491.468.104	8.491.468.104	7.764.000.000	7.764.000.000
	<b>8.491.468.104</b>	<b>8.491.468.104</b>	<b>7.764.000.000</b>	<b>7.764.000.000</b>

Là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Lương Tài	375.000.000.000	375.000.000.000	-	-
	<b>375.000.000.000</b>	<b>375.000.000.000</b>	-	-

Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Lương Tài với tỷ lệ 25%/vốn điều lệ, để thực hiện dự án điện mặt trời tại địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Tại ngày báo cáo Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

**5.2.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Lương Tài	2.625.000.000	2.625.000.000	2.625.000.000	2.625.000.000
	<b>2.625.000.000</b>	<b>2.625.000.000</b>	<b>2.625.000.000</b>	<b>2.625.000.000</b>

Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Lương Tài với tỷ lệ 2%/vốn điều lệ. Tại ngày báo cáo Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

**5.2.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	1.300.000.000	1.300.000.000	-	-
	<b>1.300.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>	-	-

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 20 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành theo hợp đồng số 33/2019/HĐTĐ ngày 03 tháng 7 năm 2019 với lãi suất 6,8%/năm.

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bùi Vũ	-	633.150.139
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 6 – Công ty cổ phần	20.349.677.953	20.600.352.116
Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Công ty Cổ phần	-	20.460.071.605
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Một Hai Bảy	-	6.690.000.000
Công ty Cổ phần DV – VT – TM & KT XD Công trình Huy Hoàng	27.438.256.964	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và TM Sông Trà	22.965.138.576	104.211.536
Công ty TNHH Keangnam enterprises	1.230.703.980	1.730.703.980
Các khách hàng khác	9.550.893.273	5.173.100.143
	<b>81.534.670.746</b>	<b>55.391.589.519</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Trả trước cho bên liên quan</b>		
Ông Bùi Đình Hưng	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bùi Vũ	-	155.841.355.294
<b>Trả trước cho người bán khác</b>		
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Một Hai Bảy	118.397.672.515	27.520.875.240
Tổng Công ty XDCT Giao Thông 6 – Công ty cổ phần	7.445.001.342	7.479.842.514
Công ty Cổ phần DV – VT – TM & KT XD Công trình Huy Hoàng	1.345.133.535	37.800.988.395
Công ty Cổ phần Hải An Thịnh	6.212.548.329	698.531.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Vũ	-	8.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	31.921.290.425	19.367.905.834
	<b>165.321.646.146</b>	<b>261.709.498.471</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Là khoản cho Công ty Cổ phần Placo vay theo hợp đồng vay số 01/HĐVV/LUTACO – PLACO ngày 08 tháng 11 năm 2019 với lãi suất là 0%. Công ty hiện đang tiến hành các thủ tục để khởi kiện Công ty Cổ phần Placo để thu hồi khoản cho vay này.

**5.6 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>				
Ông Bùi Đình Hưng – ký quỹ	-	-	24.710.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bùi Vũ – ký quỹ	-	-	11.584.081.300	-
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Lương Tài	1.500.000.000	-	-	-
<b>Phải thu ngắn hạn Khác</b>				
Tạm ứng quỹ công trình, người lao động	1.369.698.773	-	797.959.726	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	510.630.000	-
Các khoản phải thu khác	2.209.683.943	(617.500.000)	5.818.199.282	(617.500.000)
	<b>5.079.382.716</b>	<b>(617.500.000)</b>	<b>43.420.870.308</b>	<b>(617.500.000)</b>

**5.6.2 Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Ông Bùi Đình Hưng – tiền mua quỹ đất	-	-	1.712.591.952	-
<b>Các khoản phải thu khác</b>				
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	2.519.116.183	-	2.486.116.183	-
	<b>2.519.116.183</b>	<b>-</b>	<b>4.198.708.135</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.7 Nợ xấu**

	Thời gian quá hạn	31/12/2019		Thời gian quá hạn	01/01/2019	
		Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>						
Đỗ Khắc Công	trên 3 năm	150.000.000	150.000.000	trên 3 năm	150.000.000	150.000.000
Phạm Thanh Huấn	trên 3 năm	100.000.000	100.000.000	trên 3 năm	100.000.000	100.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	trên 3 năm	3.892.324.513	3.892.324.513	trên 3 năm	2.850.845.409	2.850.845.409
		<b>4.142.324.513</b>	<b>4.142.324.513</b>		<b>3.100.845.409</b>	<b>3.100.845.409</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn VND	Nợ trả trước cho người bán VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2019	617.500.000	2.483.345.409	3.100.845.409
Trích lập dự phòng	-	1.041.479.104	1.041.479.104
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>617.500.000</b>	<b>3.524.824.513</b>	<b>4.142.324.513</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	587.403.494	-	728.210.084	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	231.579.108.615	-	216.294.688.613	-
Hàng hoá	54.997.172.830	-	35.735.101.900	-
	<b>287.163.684.939</b>	<b>-</b>	<b>252.758.000.597</b>	<b>-</b>

**5.9 Chi phí trả trước**

**5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Thiết bị văn phòng	51.884.529	-
Chi phí công trình	12.508.529	313.803.312
	<b>64.393.058</b>	<b>313.803.312</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Máy móc thiết bị	20.008.584	203.376.252
Chi phí công trình	1.527.155.191	-
	<b>1.547.163.775</b>	<b>203.376.252</b>

**5.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
<i>Nguyên giá</i>						
Tại ngày 01/01/2019	30.363.634	115.269.183.478	5.065.174.335	381.509.977	105.148.000	120.851.379.424
Tăng trong năm	-	654.230.909	3.845.427.273	-	-	4.499.658.182
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	4.152.182.000	-	-	-	4.152.182.000
Thanh lý	-	(31.226.442.147)	(3.106.987.728)	-	-	(34.333.429.875)
Tại ngày 31/12/2019	30.363.634	88.849.154.240	5.803.613.880	381.509.977	105.148.000	<b>95.169.789.731</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Tại ngày 01/01/2019	30.363.634	53.182.201.335	3.223.150.591	381.509.977	105.148.000	56.922.373.536
Khấu hao trong năm	-	10.392.188.584	545.476.829	-	-	10.937.665.413
Tài sản thuê tài chính	-	1.396.592.248	-	-	-	1.396.592.248
Thanh lý	-	(10.457.555.935)	(2.341.733.711)	-	-	(12.799.289.646)
Tại ngày 31/12/2019	30.363.634	54.513.426.231	1.426.893.709	381.509.977	105.148.000	<b>56.457.341.551</b>
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2019	-	62.086.982.143	1.842.023.744	-	-	63.929.005.888
Tại ngày 31/12/2019	-	34.335.728.009	4.376.720.171	-	-	<b>38.712.448.180</b>

*Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:*

Tại ngày 31/12/2018	30.363.634	11.339.288.078	172.549.862	381.509.977	105.148.000	12.028.859.551
Tại ngày 31/12/2019	30.363.634	11.778.828.435	172.549.862	381.509.977	105.148.000	12.468.399.908

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 6.534.115.147 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng.

**5.11 Tài sản cố định thuê tài chính**

Trong năm Công ty đã mua lại tài sản cố định thuê tài chính (xem 5.10)

**5.12 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí thi công công trình (*)	28.510.183.571	28.510.183.571	28.061.554.856	28.061.554.856
	<b>28.510.183.571</b>	<b>28.510.183.571</b>	<b>28.061.554.856</b>	<b>28.061.554.856</b>

(\*) Phân loại lại cho phù hợp mục 5.8, đối với các công trình có chu kỳ sản xuất khác với chu kỳ sản xuất kinh doanh bình thường của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	01/01/2019	Kết chuyển trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang			
- Kho Củ Chi	1.447.072.804	1.447.072.804	-
- Kho Kim Dinh	385.513.425	385.513.425	-
- Khu du lịch nghỉ dưỡng CC Lộc An Xanh	945.476.748	-	945.476.748
	<b>2.778.062.977</b>	<b>1.832.586.229</b>	<b>945.476.748</b>

**5.14 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Phải trả nhà cung cấp – bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Lương Tài	1.450.257.018	1.180.766.510
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Thương mại Quốc Tế	11.405.566.100	14.405.566.100
Công ty TNHH XD Lương Thịnh	9.460.350.000	9.460.350.000
Hợp Tác Xã Dịch vụ Thắng Đa Ngành Nghề	8.322.000.185	8.322.000.185
Công ty TNHH Kỹ thuật Công Nghệ Việt Hàn	5.550.712.750	5.550.712.750
Công ty TNHH Hùng Vân	5.366.964.588	5.466.964.588
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina Asphalt	4.324.099.750	6.024.099.750
Công ty TNHH Xây dựng Và Vận Tải Hoàng Trường	4.252.375.092	4.159.832.092
Công ty Cổ phần Bách Toàn	3.194.328.300	10.194.328.300
Công ty TNHH Xây lắp điện Hưng Thịnh Phát	2.421.866.140	2.721.866.140
Các nhà cung cấp khác	36.488.554.561	46.499.811.086
	<b>92.237.074.484</b>	<b>113.986.297.501</b>

**5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>		
Công ty TNHH Tu Solar holdings	29.191.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	43.560.000.000	-
Tổng Công ty XD Số 1 - TNHH MTV	74.385.774.141	-
Ban quản lý Dự án Xây dựng Đường cao tốc Nội Bài – Lào Cai đoạn Km 244 – Km 262	3.282.513.216	3.282.513.216
Các khách hàng khác	5.046.214.000	952.220.119
	<b>155.465.501.357</b>	<b>4.234.733.335</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2019		Số phát sinh trong năm		31/12/2019	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Tăng trong năm VND	Số đã nộp / khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa phải nộp	208.272.311	-	26.098.513.933	26.098.513.933	208.272.311	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.063.482	-	1.034.826.413	573.030.613	690.859.282	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.920.000	-	169.316.086	171.236.086	-	-
Các loại thuế khác	-	-	953.435.245	953.435.245	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-
	<b>439.255.793</b>	<b>3.000.000</b>	<b>28.166.236.018</b>	<b>27.796.215.877</b>	<b>899.131.593</b>	-

*Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động xây dựng và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng là 10%.

*Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")*

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.080.068.911	1.001.044.684
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.489.271.831	144.272.727
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>2.569.340.742</b>	<b>1.145.317.411</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN ước tính phải nộp	513.868.148	229.063.482
Thuế TNDN phải nộp theo biên bản thanh tra thuế năm 2014, 2015, 2016	520.958.265	9.167.923
Thuế TNDN hiện hành	<b>1.034.826.413</b>	<b>238.231.405</b>

*Thuế tài nguyên*

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác đá phục vụ sản xuất.

*Tiền thuê đất*

Công ty thuê đất để đặt máy nghiền đá và đặt trạm trộn bê tông.

*Thuế bảo vệ môi trường*

Công ty phải nộp thuế bảo vệ môi trường đối với hoạt động khai thác đá.

*Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.17 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>		
Kinh phí công đoàn	122.460.000	45.600.000
Ông Đỗ Khắc Kiên – chi phí công trình	-	3.869.209.818
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – công ty cổ phần	91.914.045	91.914.045
Ông Lê Công Anh – ký quỹ	1.000.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.638.360.372	202.669.965
	<b>4.852.734.417</b>	<b>4.209.393.828</b>

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn**

**5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>				
Ông Bùi Đình Hưng (1)	137.000.000.000	137.000.000.000	-	-
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>				
Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành (2)	169.817.863.937	169.817.863.937	150.895.283.829	150.895.283.829
Vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (3)	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân và tổ chức khác</b>				
Vay Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TMHH MTV (4)	102.059.936.622	102.059.936.622	109.772.416.082	109.772.416.082
Ông Nguyễn Văn Lục (5)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
<b>Nợ đến hạn trả</b>				
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Hà Nam – xem mục 5.19.2	1.320.000.000	1.320.000.000	1.320.000.000	1.320.000.000
Cty TNHH Cho thuê Tài chính Chailease – xem mục 5.19.2	-	-	352.916.600	352.916.600
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính- Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – xem mục 5.19.2	-	-	348.333.600	348.333.600
Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành – xem mục 5.19.2	496.000.000	496.000.000	2.161.855.680	2.161.855.680
Công ty TNHH MTV Tài Chính Toyota Việt Nam	703.333.344	703.333.344	-	-
	<b>565.397.133.903</b>	<b>565.397.133.903</b>	<b>418.850.805.854</b>	<b>418.850.805.854</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thông tin về các khoản vay có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

- (1) Khoản mượn tiền của Ông Bùi Đình Hưng, lãi suất 0%, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh trong ngắn hạn.
- (2) Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 06/2019/130738/HĐTD ngày 30 tháng 08 năm 2019 với hạn mức 250.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất theo từng giấy nhận nợ (từ 8%/năm đến 8,5%/năm). Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng (hệ thống BIDV) và tại các Tổ chức tín dụng khác.
- (3) Khoản vay từ Ngân hàng Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số HĐTD503201900042 ngày 31 tháng 01 năm 2019 với số tiền cho vay là 150.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển đoạn đi qua địa bàn Thành phố Hải Phòng và 09Km trên địa bàn Tỉnh Thái Bình theo hợp đồng thi công ký giữa công ty Cổ phần Đầu tư đường ven biển Hải Phòng và công ty CP Đầu tư Xây dựng Lương Tài; Thanh toán tiền cho Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Một Hai Bảy theo hợp đồng giao khoán thi công xây dựng số 2912/HĐKT/2018 Ngày 29 tháng 12 năm 2018; Thanh toán tiền cho Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng và Thương Mại Sông Trà theo hợp đồng nguyên tắc số 001/219/HĐNT/ST-LT ngày 03 tháng 01 năm 2019; Thanh toán tiền cho công ty Cổ phần Dịch vụ Vận Tải Thương Mại và Kỹ Thuật Xây Dựng Công Trình Huy Hoàng theo hợp đồng nguyên tắc số 001/2019/LT-HH Ngày 10 tháng 01 năm 2019. Tài sản thế chấp cho khoản vay bao gồm: Cầm cố 13.857.746 cổ phần (mã cổ phần CC1) do Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP phát hành thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc; Thế chấp quyền đòi nợ (bao gồm quyền đòi nợ hiện hữu và hình thành trong tương lai) được ký giữa Công ty CP Đầu tư đường ven biển Hải Phòng và 09Km trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo: Hợp đồng thi công xây dựng số 1201/HĐKT/2018 ngày 12/01/2018 và Hợp đồng thi công xây dựng số 1008/BOTHP-LUT/2018 ngày 10/08/2018.

(4) Chi tiết khoản vay của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TMHH MTV như sau:

Hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất %/năm	Số tiền VND
HDTD 18.008/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1	01/10/2019 - 31/12/2019	0,81	1.009.043.822
HDTD 18.029/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 69/CV/2019)	01/10/2019 - 31/12/2019	0,00	10.000.000.000
HDTD 18.030/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 71/CV/2019)	01/10/2019 - 31/12/2019	0,00	10.000.000.000
HDTD 18.032/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 73/CV/2019)	01/10/2019 - 31/12/2019	0,00	10.000.000.000
HDTD 18.035/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 77/CV/2019)	01/10/2019 - 31/12/2019	0,00	10.000.000.000
TB18.04/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1	01/10/2019 - 31/12/2019	0,00	10.000.000.000
HDTD 18.052/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1	01/10/2019 - 31/12/2019	0,81	50.000.000.000
TB19.007/TCT-TCKT CT Hàm chui CW3A hầm rào đến Hải Nam	01/10/2019 - 31/12/2019	0,00	1.050.892.800
<b>Tổng cộng</b>			<b>102.059.936.622</b>

(5) Khoản vay của Ông Nguyễn Văn Lục theo hợp đồng cho vay tiền số 01/HĐTV/2018 ngày 12 tháng 9 năm 2018, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>				
Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành (1)	-	-	496.000.000	496.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	320.000.000	320.000.000	1.640.000.000	1.640.000.000
<b>Vay dài hạn khác</b>				
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	-	-	727.277.200	727.277.200
Công ty TNHH MTV Tài Chính Toyota Việt Nam (3)	1.760.666.651	1.760.666.651	-	-
	<b>2.080.666.651</b>	<b>2.080.666.651</b>	<b>2.863.277.200</b>	<b>2.863.277.200</b>

Thông tin về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn:

- (1) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2015/130738/HĐTĐ ngày 12/10/2015 thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay mua máy rải nhựa đường bánh xích, chất lượng còn lại trên 80%, theo Hợp đồng mua bán máy rải nhựa số 35/HĐ/2015 ngày 27/08/2015 giữa công ty CP Đầu tư Xây dựng Lương Tài và công ty Cổ phần ĐT&XD Bùi Vũ để bổ sung cho công tác thi công tại công trường, trước mắt là cao tốc Hà Nội - Hải Phòng nhằm đảm bảo thi công kịp tiến độ do Nhà thầu chính đề ra. Lãi suất 10%/năm được điều chỉnh 6 tháng 1 lần vào các ngày 15/01 và 15/07 hằng năm. Tài sản đảm bảo thế chấp máy rải nhựa bánh xích, nhãn hiệu Volgele, Model S1900-2 được định giá tại thời điểm 12/10/2015 là 5.909.090.909 VND.
- (2) Khoản nợ vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nam theo hợp đồng 01/2018-HĐCVDADT/NHCT384-LT ngày 21 tháng 3 năm 2018 thời hạn vay 36 tháng với lãi suất 8%/năm (từ 21/3/2018- 21/03/2019) sau thời gian này lãi suất sẽ thay đổi. Tài sản đảm bảo là 10 chiếc ô tô tải tự đổ nhãn hiệu Thaco.
- (3) Khoản nợ vay dài hạn từ Công ty TNHH MTV Tài chính TOYOTA Việt Nam bao gồm 2 hợp đồng tín dụng chi tiết như sau:  
 + Hợp đồng tín dụng số 1000328535 ngày 20/02/2019 thời hạn vay 60 tháng với lãi suất 6.99%/năm áp dụng 6 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe. Tài sản đảm bảo là xe Toyota Land Cruiser Prado TRJ150L-GKTEK.  
 + Hợp đồng tín dụng số 1000384702 ngày 20/02/2019 thời hạn vay 36 tháng với lãi suất 6.99%/năm áp dụng 6 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe. Tài sản đảm bảo là xe Toyota Camry 2.5Q.

**5.18.3 Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	01/01/2019	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Quỹ phúc lợi	1.861.537.475	-	-	1.861.537.475
	<b>1.861.537.475</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.861.537.475</b>

**5.20 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")**

**5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	150.000.000.000	20.521.159.818	(568.522.890)	1.023.541.276	11.494.639.960	182.470.818.164
Lãi trong năm	-	-	-	-	762.813.279	762.813.279
Tại ngày 31/12/2018	150.000.000.000	20.521.159.818	(568.522.890)	1.023.541.276	12.257.453.239	183.233.631.443
Lãi trong năm	-	-	-	-	45.242.498	45.242.498
Tại ngày 31/12/2019	150.000.000.000	20.521.159.818	(568.522.890)	1.023.541.276	12.302.695.737	183.278.873.941

**5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Cổ đông	31/12/2019		
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Bà Vũ Thị Thứ	2.806.100	28.061.000.000	18,71%
Ông Bùi Đình Hưng	2.699.000	26.990.000.000	17,99%
Ông Bùi Đình Hải	1.351.500	13.515.000.000	9,01%
Ông Bùi Đình Hiếu	1.016.500	10.165.000.000	6,78%
Các cổ đông khác	7.086.900	70.869.000.000	47,24%
Cổ phiếu quỹ	40.000	400.000.000	0,27%
	<b>15.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**5.20.3 Cổ phiếu**

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	40.000	40.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	14.960.000	14.960.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.21 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2019	01/01/2019
Dollar Mỹ (USD)	82,95	91,16

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**6.1.1 Doanh thu thuần**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Tổng doanh thu</b>		
Doanh thu bán nguyên vật liệu, vật tư	224.461.217.648	178.427.120.703
Doanh thu công trình xây dựng	23.252.234.671	244.118.651.532
Doanh thu cho thuê	194.545.455	1.119.383.200
	<u>247.907.997.774</u>	<u>423.665.155.435</u>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	-	(18.587.513.265)
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>247.907.997.774</u>	<u>405.077.642.170</u>

Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.508.708.646.867 VND (đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.485.456.412.196 VND).

**6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Công ty Cổ phần ĐT - XD Bùi Vũ	572.727.273	15.565.232.150
	<u>572.727.273</u>	<u>15.565.232.150</u>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn nguyên vật liệu, vật tư	218.932.708.250	176.356.647.529
Giá vốn công trình xây dựng	15.807.668.241	190.080.837.537
Giá vốn dịch vụ cho thuê	-	273.490.909
	<u>234.740.376.491</u>	<u>366.710.975.975</u>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi phát sinh chậm trả (*)	31.587.189.188	-
Chiết khấu thanh toán	5.425.431.005	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.079.936.594	511.737.663
	<u>38.092.556.787</u>	<u>511.737.663</u>

(\*) Khoản lãi chậm thanh toán từ khách hàng với lãi suất 12%/năm được Công ty thu bằng tiền mặt.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	35.919.429.923	30.336.931.670
	<b>35.919.429.923</b>	<b>30.336.931.670</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.783.501.724	1.944.930.577
Chi phí khấu hao tài sản cố định	367.002.849	211.413.478
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.036.470.454	1.567.327.380
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.649.441.124	4.023.771.465
	<b>5.836.416.151</b>	<b>7.747.442.900</b>

**6.6 Thu nhập khác**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Các khoản thu nhập khác	2.463.176.423	444.723.623
	<b>2.463.176.423</b>	<b>444.723.623</b>

Thu nhập khác phát sinh trong năm là các khoản xử lý công nợ phải trả.

**6.7 Chi phí khác**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lỗi do thanh lý tài sản	9.979.594.773	-
Chi phí bị phạt vi phạm hành chính	900.317.286	-
Các khoản chi phí khác	7.527.449	237.708.227
	<b>10.887.439.508</b>	<b>237.708.227</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.242.498	762.813.279
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>-</b>	<b>762.813.279</b>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	14.960.000	14.960.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>3</b>	<b>51</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	14.960.000	14.960.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>14.960.000</b>	<b>14.960.000</b>

**6.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2019</b> VND	<b>Năm 2017</b> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	227.298.865.327	109.557.154.992
Chi phí nhân công	3.227.934.801	4.751.538.702
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.212.186.449	11.620.710.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.418.845.990	57.776.134.857
Chi phí khác	3.152.008.792	21.740.517.822
	<b>256.309.841.359</b>	<b>205.446.056.580</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

**7.1 Tiền thu từ đi vay**

	<b>Năm 2019</b> VND	<b>Năm 2017</b> VND
Tiền thu từ đi vay	631.292.373.973	590.653.751.684

**7.2 Tiền trả nợ gốc vay**

	<b>Năm 2019</b> VND	<b>Năm 2017</b> VND
Tiền trả nợ gốc vay	484.827.406.180	456.122.946.408
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	701.250.263	733.333.596
	<b>485.528.656.443</b>	<b>456.856.280.004</b>

**8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, đầu tư khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Ban Tổng Giám đốc xem xét, thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho các rủi ro nói trên như sau:

**i. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hóa bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng trong tương lai bằng ngoại tệ.

**ii. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**iii. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. 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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>			
Các khoản vay và nợ	565.397.133.903	2.080.666.651	567.477.800.554
Phải trả người bán	92.237.074.484	-	92.237.074.484
Phải trả khác	4.730.274.417	-	4.730.274.417
	<b>662.364.482.804</b>	<b>2.080.666.651</b>	<b>664.445.149.455</b>
<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2019</b>			
Các khoản vay và nợ	418.850.805.854	2.863.277.200	421.714.083.054
Phải trả người bán	113.986.297.501	-	113.986.297.501
Phải trả khác	4.163.793.828	-	4.163.793.828
	<b>537.000.897.183</b>	<b>2.863.277.200</b>	<b>539.864.174.383</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã mang tài sản cố định hữu hình của mình để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 (xem tại thuyết minh số 5.8).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ:**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	81.534.670.746	54.774.089.519	81.534.670.746	54.774.089.519
Các khoản phải thu khác	7.598.498.899	47.619.578.443	7.598.498.899	47.619.578.443
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.791.468.104	7.764.000.000	9.791.468.104	7.764.000.000
Cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	2.625.000.000	2.625.000.000	2.625.000.000	2.625.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.320.732.375	1.068.957.312	5.320.732.375	1.068.957.312
	<b>112.870.370.124</b>	<b>119.851.625.274</b>	<b>112.870.370.124</b>	<b>119.851.625.274</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	567.477.800.554	421.714.083.054	567.477.800.554	421.714.083.054
Phải trả người bán	92.237.074.484	113.986.297.501	92.237.074.484	113.986.297.501
Phải trả khác	4.730.274.417	4.163.793.828	4.730.274.417	4.163.793.828
	<b>664.445.149.455</b>	<b>539.864.174.383</b>	<b>664.445.149.455</b>	<b>539.864.174.383</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

**9. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

**9.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng).

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:*

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Bùi Đình Hưng</b>		
Vay tiền	177.300.000.000	-
Trả nợ vay	(40.300.000.000)	-
<b>Bùi Đình Hải</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	-	3.533.788.609
<b>Vũ Thị Thứ</b>		
Cung cấp dịch vụ	-	4.100.000.000
Thanh toán tiền ký quỹ	-	(2.205.453.900)
<b>Công ty Cổ phần ĐT &amp; XD Bùi Vũ</b>		
Cung cấp dịch vụ	572.727.273	15.565.232.150
Thu lại tiền ứng trước	155.841.355.294	-
Thanh toán tiền ký quỹ	-	(171.247.245.677)

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.3, 5.4, 5.6, 5.14 và 5.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
118 Cù Lao, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:*

	<b>Năm 2019</b> VND	<b>Năm 2018</b> VND
Tiền lương và các khoản thù lao	651.250.000	422.500.000

**9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Giao dịch với các bên liên quan khác được trình bày trong thuyết minh ở Mục 6.1.2.

**9.2 Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính vì Ban Tổng giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán.

Công ty hiện chỉ hoạt động chủ yếu ở một lĩnh vực là xây dựng công trình và khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

**9.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**NGUYỄN THỊ THU THẢO**  
Người lập

**LÊ THỊ NGỌC LINH**  
Kế toán trưởng



**BÙI ĐÌNH HƯNG**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020



