

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính Quý 04/2022

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2023

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 : 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. HCM.
4. Điện thoại : 028. 38421028 Fax: 028. 38421029
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thị Thanh Vân - Kế toán trưởng
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính Tóm tắt Quý 04/2022 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lương Tài. Bao gồm: BCKDT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - Nội dung giải trình (LNST Quý 04/2022):

Đơn vị: đồng

Nội Dung	Q04/2022	Q04/2021	Chênh lệch	% tỷ lệ
1	2	3	4=2-3	5=2/3
Tổng doanh thu		34,339,407,120	-34,339,407,120	0.00%
Lợi nhuận sau thuế	-474,933,565	158,568,738	-633,502,303	-299.51%

- Công ty không có doanh thu của quý 4/2022 so với cùng kỳ năm 2021 do Công ty đang bước đầu triển khai các dự án mới.
- Lợi nhuận sau thuế của quý 4/2022 so với quý 4/2021 giảm 299.51% do doanh thu giảm dẫn đến lợi nhuận 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

Dhan Anh Tuấn

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**

Mã số thuế: 0302879813

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 04/2022**

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH – THÁNG 01 NĂM 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>456.421.548.593</b>	<b>412.994.147.418</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>80.079.963</b>	<b>252.870.878</b>
1. Tiền	111		80.079.963	252.870.878
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>146.409.480.526</b>	<b>110.884.685.891</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		144.398.204.853	91.424.854.594
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.849.078.628	10.608.895.665
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		6.000.000.000	6.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		3.919.451.014	4.141.410.447
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(18.757.253.969)	(1.290.474.815)
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>309.857.135.388</b>	<b>301.780.926.573</b>
1. Hàng tồn kho	141		309.857.135.388	301.780.926.573
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>74.852.716</b>	<b>75.664.076</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	211.360
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		74.852.716	74.852.716
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	600.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>69.966.327.765</b>	<b>76.479.430.312</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.883.000.000</b>	<b>22.883.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		22.608.000.000	22.608.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216		275.000.000	275.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.360.508.586</b>	<b>17.873.611.133</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		11.360.508.586	17.873.611.133
- Nguyên giá	222		54.295.824.112	55.632.960.476
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.935.315.526)	(37.759.349.343)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>25.407.819.179</b>	<b>25.407.819.179</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		25.407.819.179	25.407.819.179
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>10.315.000.000</b>	<b>10.315.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	7.690.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.315.000.000	2.625.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>526.387.876.358</b>	<b>489.473.577.730</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>361.920.001.625</b>	<b>305.909.994.631</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>361.920.001.625</b>	<b>305.909.994.631</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		180.504.108.524	154.958.151.387
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		15.476.501.328	14.284.028.809
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		1.706.340.384	3.317.530.145
4. Phải trả người lao động	314		-	5.070.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		47.076.835.537	9.446.373.055
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		115.294.678.377	122.037.303.760
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.861.537.475	1.861.537.475
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>164.467.874.733</b>	<b>183.563.583.099</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>164.467.874.733</b>	<b>183.563.583.099</b>

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.521.159.818	20.521.159.818
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(568.522.890)	(568.522.890)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.023.541.276	1.023.541.276
9. Quỹ hỗ trợ sáp nhập doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(6.508.303.471)	12.587.404.895
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(6.033.369.906)	12.350.817.474
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(474.933.565)	236.587.421
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>526.387.876.358</b>	<b>489.473.577.730</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc





*Dhan Anh Tuấn*

**Nguyễn Thị Thu Thảo**

*Nguyễn Thị Thanh Vân*

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Quý 04/2022

ĐVT: VND

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	34.339.407.120	53.699.930.209	151.941.518.566
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		-	34.339.407.120	53.699.930.209	151.941.518.566
4. Giá vốn hàng bán	11		-	32.553.908.560	52.747.105.390	144.117.734.401
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		-	1.785.498.560	952.824.819	7.823.784.165
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		75.334	65.949.885	961.181.637	331.997.282
7. Chi phí tài chính	22		-	1.037.448.877	608.337.857	3.659.465.517
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	452.628.265	2.622.016.640
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		475.008.899	615.788.645	1.486.787.396	2.221.770.205
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		(474.933.565)	198.210.923	(181.118.797)	2.274.545.725
12. Thu nhập khác	31		-	-	181.818.182	-
13. Chi phí khác	32		-	-	1.083.824.228	621.499.822
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	-	(902.006.046)	(621.499.822)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(474.933.565)	198.210.923	(1.083.124.843)	1.653.045.903
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	39.642.185	70.870.804	337.428.447
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(474.933.565)	158.568.738	(1.153.995.647)	1.315.617.456
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		(31,75)	10,60	(77,14)	88,00
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Vân



Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Dhan Anh Tuấn

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		-	297.619.953.419
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(275.248.309)	(342.121.820.917)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(138.134.100)	(1.210.611.650)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(17.020.699.797)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(513.868.148)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		300.029.261	339.186.783.697
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-	(478.709.293.966)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(113.353.148)</b>	<b>(202.769.557.362)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.814.382.714)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.850.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	375.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		46.073	(112.494.836)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>46.073</b>	<b>376.223.122.450</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-



Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	202.165.328.300
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(380.577.692.449)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	(164.666.670)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(178.577.030.819)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(113.307.075)	(5.123.465.731)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		193.387.038	5.320.732.375
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		80.079.963	197.266.644

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Vân

Tổng Giám Đốc




Phan Anh Tuấn

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 14 ngày 18 tháng 10 năm 2022 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 Quyết, 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 kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

### 1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nhân viên của Công ty là 10 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 11 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 MỤC 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 qui 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.

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 trị 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 toàn 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 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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

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 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.

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 quy 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 hóa, 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 phân 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:
  - 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 thuế 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, công 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.

#### **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:

<b>Đối tượng</b>	<b>Quan hệ</b>
Công ty CP Dịch Vụ Vận Tải Thương Mại và Kỹ Thuật Xây Dựng Công Trình Huy Hoàng	Thành viên quản lý chủ chốt có quan hệ mật thiết với quản lý chủ chốt của Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Lương Tài	Cùng thành viên chủ chốt
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt - VND	48.378.287	211.014.984
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	30.579.346	40.573.340
- USD (*)	1.122.330	1.282.554
Các khoản tương đương tiền		-
<b>Cộng</b>	<b>80.079.963</b>	<b>252.870.978</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ là 43,35 USD tương đương 1.122.330 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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	-	-	-

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đô Thị Mộc Châu (a)	7.690.000.000	7.690.000.000	7.690.000.000	7.690.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Lương Tài (b)	2.625.000.000	2.625.000.000	2.625.000.000	2.625.000.000
	<b>10.315.000.000</b>	<b>10.315.000.000</b>	<b>10.315.000.000</b>	<b>10.315.000.000</b>

(a) Đây là khoản góp vốn theo thoả thuận liên doanh sơ bộ ngày 17 tháng 09 năm 2020 thành lập Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu, giá trị liên doanh theo thoả thuận là 520.000.000.000 VND, chia thành nhiều giai đoạn góp vốn. Theo thoả thuận, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lương Tài góp 79.976.000.000 VND, chiếm 15,38%.

Vốn điều lệ sẽ được góp theo nhiều giai đoạn, trong đó giai đoạn 1 số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu là 50.000.000.000 VND, trong đó số vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lương Tài phải góp là 7.690.000.000 VND.

Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lương Tài đã góp đủ số vốn theo thoả thuận vốn góp giai đoạn 1 là 7.690.000.000 VND với tỷ lệ vốn góp là 15,38%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(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.

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>				
Công ty Cổ phần DV-VT-TM và KT XD Công Trình				
Huy Hoàng	52.443.697.606	-	34.847.708.571	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Một Hai Bảy	48.647.689.404	-	32.975.068.957	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Trường Giang	16.117.088.443	-	-	-
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 6 - Công ty Cổ phần Công ty TNHH Keangnam Enterprise	16.862.412.158	-	16.862.412.158	-
Enterprise	1.230.703.980	-	1.230.703.980	-
Các khách hàng khác	9.076.613.262	-	5.488.960.928	(567.265.515)
	<b>144.398.204.853</b>	<b>-</b>	<b>91.424.854.594</b>	<b>(567.265.515)</b>

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Trả trước cho người bán khác</b>				
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 6 - Công ty Cổ phần				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Một Hai Bảy	7.295.123.928	-	7.295.123.928	-
Công ty TNHH An Dũng	-	-	154.606.465	-
Các nhà cung cấp khác	-	-	1.304.788.150	-
	3.553.954.700	-	1.854.377.122	(105.709.300)
	<b>10.849.078.628</b>	<b>-</b>	<b>10.608.895.665</b>	<b>(105.709.300)</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn, dài hạn**

**5.5.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Công ty Cổ phần Placo (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

(\*) Là khoản cho Công ty Cổ phần Placo vay theo hợp đồng vay số 01/HĐVV/LUTACO – PLACO ngày 08 tháng 11 năm 2018 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.

**5.5.2 Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
--	------------	------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

			VND	VND
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Một Hai Bảy				
			22.608.000.000	22.608.000.000
			<b>22.608.000.000</b>	<b>22.608.000.000</b>
(*) Là khoản cho vay chuyển đổi từ khoản tiền trả trước nhà cung cấp Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Một Hai Bảy vay theo thông báo chuyển đổi ngày 05 tháng 01 năm 2021 với lãi suất là 8,5% thời gian tính lãi bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 cho đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Một Hai Bảy thanh toán hết số tiền trên.				
<b>5.6</b>	<b>Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác</b>			
<b>5.6.1</b>	<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
		<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị
		VND	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Một Hai Bảy -				
Lãi cho vay				
		2.882.520.000	0	1.921.680.000
Tam ứng quỹ công trình, người lao động				
		419.431.014	-	486.081.014
Các khoản phải thu khác				
		617.500.000	-	1.733.649.433
		<b>3.919.451.014</b>	<b>-</b>	<b>4.141.410.447</b>
				<b>(617.500.000)</b>
				<b>(617.500.000)</b>
<b>5.6.2</b>	<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
		<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị
		VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu khác</b>				
Kỳ quỹ, ký cược dài hạn khác				
		275.000.000	-	275.000.000
		<b>275.000.000</b>	<b>-</b>	<b>275.000.000</b>
				<b>-</b>
				<b>-</b>
<b>5.7</b>	<b>Nợ xấu</b>			
		<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>
	Thời gian	Giá gốc	Thời gian	Giá gốc
	quá hạn	VND	quá hạn	VND
				Dự phòng
				VND
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>				
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng				
Số 1 - TNHH	trên 3 năm	411.238.597		411.238.597
MTV tại Miền Trung				
Đỗ Khắc Công	trên 3 năm	150.000.000	trên 3 năm	150.000.000
Phạm Thanh Huân				
	trên 3 năm	100.000.000	trên 3 năm	100.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
	trên 3 năm	629.236.218	trên 3 năm	629.236.218
		<b>1.290.474.815</b>		<b>1.290.474.815</b>
				<b>1.290.474.815</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Nợ phải thu ngắn hạn VND	Nợ trả trước cho người bán VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	1.184.765.515	105.709.300	1.290.474.815
Hoàn nhập dự phòng	-	-	-
Xoá nợ	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	<u>1.184.765.515</u>	<u>105.709.300</u>	<u>1.290.474.815</u>

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh đờ đang (*)	237.282.393.027	-	231.801.476.309	-
Hàng hoá	72.574.742.361	-	69.979.450.264	-
	<u>309.857.135.388</u>	<u>-</u>	<u>301.780.926.573</u>	<u>-</u>

**5.9 Chi phí trả trước**

**5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Thiết bị văn phòng	-	211.360
Chi phí công trình	-	-
	<u>-</u>	<u>211.360</u>

**5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Máy móc thiết bị	-	-
Chi phí công trình	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	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
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2022	-	53.520.869.549	2.036.090.927	76.000.000	-	55.632.960.476
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(1.337.136.364)	-	-	(1.337.136.364)
Tại ngày 31/12/2022	-	53.520.869.549	698.954.563	76.000.000	-	54.295.824.112
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2022	-	36.883.691.958	862.990.715	12.666.670	-	37.759.349.343
Khấu hao trong kỳ	-	5.394.697.822	136.752.270	15.200.004	-	5.546.650.096
Giảm trong kỳ	-	-	(370.683.913)	-	-	(370.683.913)
Tại ngày 31/12/2022	-	42.278.389.780	629.059.072	27.866.674	-	42.936.315.526
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2022	-	16.637.177.591	1.173.100.212	63.333.330	-	17.873.611.133
Tại ngày 31/12/2022	-	11.242.479.769	69.895.491	48.133.326	-	11.360.508.586

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.033.309.269 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND
Chi phí thi công công trình (*)	25.407.819.179	25.407.819.179	25.407.819.179	25.407.819.179
	<u>25.407.819.179</u>	<u>25.407.819.179</u>	<u>25.407.819.179</u>	<u>25.407.819.179</u>

(\*) 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.

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải trả nhà cung cấp - bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Lương Tài	3.370.625.921	4.402.979.158
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>		
Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	19.418.251.299	19.015.966.299
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và TM Sông Trà	17.858.871.716	6.828.943.840
Công ty CP Đầu Tư Đông Trường Giang	53.064.729.059	52.731.853.109
Các nhà cung cấp khác	86.793.630.529	71.978.408.981
	<u>180.504.108.524</u>	<u>154.958.151.387</u>

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khanh Minh	5.190.000.000	5.190.000.000
Ban quản lý Dự án Xây dựng Đường cao tốc Nội Bài – Lào Cai đoạn Km 244 – Km 262	6.282.513.216	6.282.513.216
Ban quản lý dự án XDGT Bắc Ninh		
Công ty CP DV-VT-TM & KTXDCT Huy Hoàng	4.003.988.112	2.811.515.593
Các khách hàng khác	15.476.501.328	14.284.028.809
	<u>15.476.501.328</u>	<u>14.284.028.809</u>

**5.14 Thuế và các khoản (phải thu)/ phải nộp Nhà nước**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	01/01/2022		Số phát sinh trong năm		31/12/2022	
	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	2.857.497.966	-	5.522.768.140	6.970.355.271	1.409.910.835	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	426.233.795	-	70.870.804	204.426.950	292.677.649	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	(600.000)	7.371.900	3.020.000	3.751.900	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	33.798.384	-	40.665.962	74.464.346	-	-
	<b>3.317.530.145</b>	<b>(600.000)</b>	<b>5.644.676.806</b>	<b>7.255.266.567</b>	<b>1.706.340.384</b>	<b>-</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 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(474.933.565)	485.830.082
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	-	1.294.474.637
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>(474.933.565)</b>	<b>1.780.304.719</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN ước tính phải nộp	-	356.060.944
Thuế TNDN phải nộp được giảm (*)	-	106.818.283
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>249.242.661</b>

*Các loại thuế khác*

5.15 Công ty kê khai và nộp theo quy định.  
 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải trả cá nhân liên quan</b>		
Ông Bùi Đình Hưng	37.319.000.000	-
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>		
Kinh phí công đoàn	189.273.000	157.080.000
Bảo hiểm xã hội, y tế	58.112.000	78.842.518
Ông Lê Công An – kỹ quỹ	4.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.510.450.537	8.210.450.537
	<b>47.076.835.537</b>	<b>9.446.373.055</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	11.818.633.877	11.818.633.877	11.818.633.877	11.818.633.877
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>				
Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành (1)	24.426.227.775	24.426.227.775	24.426.227.775	24.426.227.775
Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Bến Thành (2)	-	-	6.495.625.398	6.495.625.398
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân và tổ chức khác</b>				
Vay Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – Công ty Cổ phần (3)	56.189.816.725	56.189.816.725	56.189.816.725	56.189.816.725
Ông Nguyễn Văn Lực (4)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Bà Trương Thị Tú (5)	18.860.000.000	18.860.000.000	18.860.000.000	18.860.000.000
<b>Nợ đến hạn trả</b>				
Công ty TNHH MTV Tài Chính Toyota Việt Nam – xem mục	-	-	246.999.985	246.999.985
	<b>115.294.678.377</b>	<b>115.294.678.377</b>	<b>122.037.303.760</b>	<b>122.037.303.760</b>

Thông tin về các khoản vay có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

(1) 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 và văn bản sửa đổi bổ sung số 02/2020/130738/HĐTD ngày 30/10/2020 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.

(2) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn SCB – Chi nhánh Bến Thành theo thoả thuận cho vay ngắn hạn cụ thể số 001/210190063/TD-SCB-CNBT3 ngày 20 tháng 01 năm 2021, số tiền vay là 6.500.000.000 VND, thời hạn 09 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên, mục đích vay bổ sung vốn lưu động – Thanh toán tiền theo hoá đơn GTGT số 0000053 ngày 20/11/2020 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sông Trà, lãi suất vay 3 tháng đầu là 9,3%/năm sau đó điều chỉnh 03 tháng 1 lần theo lãi suất thông thường dành cho khách hàng cá nhân tính lãi cuối kỳ kỳ hạn 13 tháng của SCB tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 1,7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 792486, số vào sổ cấp GCN: CS 50780/DA ngày 25/08/2020, thuộc sở hữu của Ông Bùi Đình Hưng và Bà Vũ Thị Thử.

(3) Chi tiết khoản vay của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – Công ty Cổ phần như sau:

Hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất %/năm	Số tiền VND
HĐTD 18.029/TCT-TCKT			

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 69/CV/2018) HDTD 18.030/TCT-TCKT	15/12/2020 - 15/12/2021	0,00	8.995.488.425
CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 73/CV/2018) HDTD 18.032/TCT-TCKT	01/10/2020 - 01/10/2021	0,00	10.000.000.000
CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 73/CV/2018) HDTD 18.035/TCT-TCKT	01/10/2020 - 01/10/2021	0,00	10.000.000.000
CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1 (CV 77/CV/2018) TB18.04/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói thầu A1	01/10/2020 - 01/10/2021	0,00	10.000.000.000
TB19.027/TCT-TCKT CT Đường cao tốc ĐN - QNg gói A1: Trả cho Công ty Hoàng Bách (Lần 1 + Lần 2)	01/10/2020 - 01/10/2021	0,00	2.194.328.300
TB21.009/TCT-TCKT Đường cao tốc ĐN - QNg gói A1		1,00	5.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>56.189.816.725</b>

(4) Khoản vay của Ông Nguyễn Văn Lực 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.

(5) Khoản vay của bà Trương Thị Tú theo hợp đồng vay tiền số 03.01.2020/HĐVT ngày 03 tháng 01 năm 2020. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh.

**5.16.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn khác</b>				
Công ty TNHH MTV Tài Chính Toyota Việt Nam (1)	-	-	246.999.985	246.999.985
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh 5.16.1)</b>			(246.999.985)	(246.999.985)
	-	-	-	-

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

(1) Khoản nợ vay dài hạn từ Công ty TNHH MTV Tài chính TOYOTA Việt Nam chi tiết như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 1000384702 ngày 18/09/2019 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.

**5.16.3 Vay và nợ thuế tài chính quá hạn chưa thanh toán**

31/12/2022		01/01/2022	
Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
VND	VND	VND	VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Vay dài hạn ngân hàng**

Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển

Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành 24.426.227.775 4.900.449.759 24.426.227.775 4.900.449.759

Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn

SCB – Chi nhánh Bến Thành - - 6.495.625.398 -

**24.426.227.775 4.900.449.759 30.921.853.173 4.900.449.759**

**5.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	01/01/2022	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	31/12/2022
	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>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.18 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")**

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

	Vốn đầu tư của CSH VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Kỳ trước</b>						
Tại ngày 01/01/2021	150.000.000.000	20.521.159.818	(568.522.890)	1.023.541.276	12.350.817.474	183.326.995.678
Lãi trong kỳ					236.587.421	236.587.421
Tại ngày 31/12/2021	150.000.000.000	20.521.159.818	(568.522.890)	1.023.541.276	12.587.404.895	183.563.583.099
<b>Kỳ này</b>						
Tại ngày 01/01/2022	150.000.000.000	20.521.159.818	(568.522.890)	1.023.541.276	12.587.404.895	183.563.583.099
Lãi trong kỳ					(19.095.708.366)	(19.095.708.366)
Tại ngày 31/12/2022	150.000.000.000	20.521.159.818	(568.522.890)	1.023.541.276	(6.508.303.471)	164.467.874.733

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

Cổ đông	31/12/2022		
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Bùi Đình Hưng	4.344.000	43.440.000.000	28,96%
Các cổ đông khác	10.616.000	106.160.000.000	70,77%
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>

Ngày 11/02/2022 và ngày 17/03/2022, 5 cổ đông đã chuyển nhượng thành công toàn bộ số cổ phần sở hữu, tổng cộng là 6.264.040 cổ phần chiếm 41,76 % tổng số 15.000.000 cổ phần của Công ty.

**5.18.3 Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
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.

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

Ngoại tệ các loại	31/12/2022	01/01/2022
Dollar Mỹ (USD)	43,35	56,55

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu</b>		
Doanh thu bán nguyên vật liệu, vật tư	-	114.372.800.164
Doanh thu công trình xây dựng	-	3.229.311.282
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Doanh thu cho thuê	-	-
	<u>-</u>	<u>117.602.111.446</u>

Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.566.397.096.685 VND (đến ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 1.566.397.096.685 VND).

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Giá vốn nguyên vật liệu, vật tư	-	108.334.514.559
Giá vốn công trình xây dựng	-	3.229.311.282
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-
Giá vốn cho thuê	-	-
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>111.563.825.841</u>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Lãi phát sinh chậm trả (*)	-	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	75.334	266.047.397
	<u>75.334</u>	<u>266.047.397</u>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	2.622.016.640
	<u>-</u>	<u>2.622.016.640</u>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	278.838.308	1.054.248.753
Chi phí vật liệu văn phòng	-	-
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	-	2.534.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.226.640	209.565.144
Thuế và các khoản lệ phí	-	4.532.198

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

		155.943.951	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
	Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	335.101.373
	Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	-
	<b>Cộng</b>	<b>475.008.899</b>	<b>1.605.981.560</b>
<b>6.6</b>	<b>Thu nhập khác</b>		
		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
		VND	VND
	Lãi từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	-
	<i>Thu từ thanh lý tài sản cố định</i>	-	-
	<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý</i>	-	-
	Các khoản thu nhập khác	-	-
		-	-
<b>6.7</b>	<b>Chi phí khác</b>		
		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
		VND	VND
	Chi phí thanh lý TSCĐ, hàng tồn kho	-	587.403.494
	Chi phí bị phạt vi phạm hành chính	-	34.096.328
	Các khoản chi phí khác	-	-
		-	<b>621.499.822</b>
<b>6.8</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
		VND	VND
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(474.933.565)	1.157.048.718
	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>(474.933.565)</b>	<b>1.157.048.718</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>(32)</b>	<b>77</b>
	Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:		
		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
		VND	VND
	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>
<b>6.9</b>	<b>Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
		VND	VND



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	25,147,293,063
Chi phí nhân công	319,593,308	1,176,513,753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,354,873,363	4,213,805,139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155,943,951	
Chi phí khác	-	404,948,329
	<u>1,830,410,622</u>	<u>30,942,560,284</u>

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

**7.1 Tiền thu từ đi vay**

	31/12/2022	31/12/2021
Tiền thu từ đi vay	-	26,653,833,877
	<u>-</u>	<u>26,653,833,877</u>

**7.2 Tiền trả nợ gốc vay**

	31/12/2022	31/12/2021
Tiền trả nợ gốc vay	-	146,425,315,198
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	274,444,450
	<u>-</u>	<u>146,699,759,648</u>

**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 nêu 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 tỉ 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 tổn động 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.

## **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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
 50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
Các khoản vay và nợ	115.294.678.377	-	115.294.678.377
Phải trả người bán	180.504.108.524	-	180.504.108.524
Phải trả khác	47.076.835.537	-	47.076.835.537
	<b>342.875.622.438</b>	<b>-</b>	<b>342.875.622.438</b>
<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2022</b>			
Các khoản vay và nợ	122.037.303.760	-	122.037.303.760
Phải trả người bán	154.958.151.387	-	154.958.151.387
Phải trả khác	9.146.447.638	-	9.146.447.638
	<b>286.141.902.785</b>	<b>-</b>	<b>286.141.902.785</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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 (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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	144.398.204.853	90.857.589.079	144.398.204.853	90.857.589.079
Các khoản phải thu khác	3.919.451.014	3.037.829.433	3.919.451.014	3.037.829.433
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
Cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Cho vay dài hạn	22.608.000.000	22.608.000.000	22.608.000.000	22.608.000.000
Các khoản đầu tư khác	10.315.000.000	10.315.000.000	10.315.000.000	10.315.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.079.963	252.870.878	80.079.963	252.870.878
	<b>187.320.735.830</b>	<b>133.071.289.390</b>	<b>187.320.735.830</b>	<b>133.071.289.390</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	115.294.678.377	122.037.303.760	115.294.678.377	122.037.303.760
Phải trả người bán	180.504.108.524	154.958.151.387	180.504.108.524	154.958.151.387
Phải trả khác	47.076.835.537	9.146.447.638	47.076.835.537	9.146.447.638
	<b>342.875.622.438</b>	<b>286.141.902.785</b>	<b>342.875.622.438</b>	<b>286.141.902.785</b>

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 30 tháng 09 năm 2022 và ngày 01 tháng 01 năm 2022. 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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Bùi Đình Hưng</b>		
Vay tiền	11.818.633.877	20.268.633.877
Trả nợ vay	-	(8.450.000.000)
Lãi tiền đặt cọc mua nhà	-	-
Thu nợ vay	-	121.401.599.000

*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.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền lương và các khoản thù lao	522.778.974	558.000.000

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LƯƠNG TÀI**  
50 Hoa Lan, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

**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



**NGUYỄN THỊ THANH VÂN**  
Kế toán trưởng



**PHAN ANH TUẤN**  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2023