

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Hà Nội - Tháng 3 năm 2023

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
THÔNG TIN CHUNG	2
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

THÔNG TIN CHUNG**CÔNG TY**

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310683236, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 9 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 9 ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính Tầng 1, tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng nhà để ở .

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Phan	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2022
	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2020
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2022
		Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2020
Ông Lê Anh Dũng	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2022
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2021
Ông Lê Long Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Phạm Kim Dung	Trưởng ban	Ngày 10 tháng 4 năm 2020
Bà Trần Minh Giang	Thành viên	Ngày 10 tháng 4 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Minh Luân	Thành viên	Ngày 10 tháng 4 năm 2020

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Vũ Nhật Trung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2022
	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2022
Bà Phạm Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2021
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm: (1) Người đại diện theo pháp luật số 01 - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Lê Hà Giang (đến ngày 01/10/2022) và được thay thế bởi Ông Nguyễn Phan (từ ngày 01/10/2022); (2) Người đại diện theo pháp luật số 02 - Tổng Giám đốc - Ông Lý Tuấn Anh (đến ngày 07/4/2022) và được thay thế bởi Ông Vũ Nhật Trung (từ ngày 07/4/2022).

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán, Tư vấn và Đầu tư ACI Hà Nội - Chi nhánh Miền Bắc đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2022 cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư Rivera (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 05 đến trang 33. Các 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 Rivera tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Nhật Trung
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**ACI HANOI**

Số : 230331BCKT/TC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN, TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ ACI HÀ NỘI
CHI NHÁNH MIỀN BẮC**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:****Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
của Công ty Cổ phần đầu tư Rivera**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần đầu tư Rivera được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 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 Rivera tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán, Tư vấn và Đầu tư ACI Hà Nội - Chi nhánh Miền Bắc**Phạm Thành Luân - Giám đốc Chi nhánh**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4391-2020-332-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Mạnh Hùng - Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5232-2021-332-1

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	Mẫu B 01-DN
			VND	01/01/2022 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		189.343.820.164	276.637.594.375
I- Tiền và các khoản tương đương	110	V.1	1.528.011.040	2.176.480.627
1. Tiền	111		1.528.011.040	2.176.480.627
II- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		179.798.179.060	260.879.441.375
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	26.339.635.579	92.747.076.663
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		773.050.244	3.410.981.143
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	19.220.601.212	3.400.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	135.096.452.343	161.321.383.569
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó	137		(1.631.560.318)	-
III- Hàng tồn kho	140	V.6	8.017.630.064	11.818.677.792
1. Hàng tồn kho	141		8.017.630.064	11.818.677.792
IV- Tài sản ngắn hạn khác	150		-	1.762.994.581
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.761.713.416
2. Thuế và các khoản khác phải thu	153	V.12	-	1.281.165
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		333.031.398.901	481.940.274.580
I Các khoản phải thu dài hạn	210		990.000.000	740.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		250.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	740.000.000	740.000.000
II- Tài sản cố định	220		11.299.556.595	23.598.442.713
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	4.122.776.370	13.280.902.452
- Nguyên giá	222		15.608.463.827	22.669.704.157
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.485.687.457)	(9.388.801.705)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8	7.176.780.225	10.317.540.261
- Nguyên giá	225		19.198.667.894	19.198.667.894
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(12.021.887.669)	(8.881.127.633)
II- Bất động sản đầu tư	230	V.9	202.984.537.292	206.149.116.180
1. Nguyên giá	231		226.226.407.936	224.062.032.433
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.241.870.644)	(17.912.916.253)
III- Tài sản dở dang dài hạn	241	V.10	2.754.105.014	823.974.720
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.754.105.014	823.974.720
IV- Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	115.003.200.000	250.628.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		115.003.200.000	250.628.000.000
V- Tài sản dài hạn khác	260		-	740.967
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.3	-	740.967
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		522.375.219.065	758.577.868.955

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		205.729.337.453	453.566.465.079
I- Nợ ngắn hạn	310		155.822.595.059	268.140.454.544
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	48.809.131.350	13.844.923.201
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		206.833.342	36.332.062
3. Thuế và các khoản phải nộp NN	313	V.12	5.689.320.909	4.964.235.236
4. Phải trả người lao động	314		76.770.456	222.519.154
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	15.582.773.279	19.335.538.538
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		2.727.644.681	2.608.432.105
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	10.873.865.628	4.583.862.969
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	71.058.699.472	221.520.864.087
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		797.555.942	1.023.747.192
II- Nợ dài hạn	330		49.906.742.394	185.426.010.535
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	-	100.902.410.553
2. Phải trả dài hạn khác	337		9.934.798.422	12.091.992.002
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	39.971.943.972	72.431.607.980
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		316.645.881.612	305.011.403.876
I- Vốn chủ sở hữu	410	V.16	316.645.881.612	305.011.403.876
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. LNST chưa phân phối	421		16.645.881.612	5.011.403.876
LNST chưa phân phối lũy kế đến	421a		9.211.403.876	1.139.391.906
LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.434.477.736	3.872.011.970
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		522.375.219.065	758.577.868.955


Nguyễn Thị Mỹ Hạnh
Người lập biểu


Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Nhật Trung
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu B 02-DN

Đơn vị tính:

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	138.942.522.540	235.548.994.377
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		138.942.522.540	235.548.994.377
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	118.178.575.789	215.522.853.606
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.763.946.751	20.026.140.771
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	22.036.406.999	19.165.174.351
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	32.394.131.436	32.025.202.272
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.891.231.716	30.658.343.812
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	3.276.930.225	1.368.556.762
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.129.292.089	5.797.556.088
11. Thu nhập khác	31	VI.5	3.802.341.892	62.934.790
12. Chi phí khác	32	VI.5	1.143.001.529	180.772.489
13. Lợi nhuận khác	40		2.659.340.363	(117.837.699)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.788.632.452	5.679.718.389
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	2.354.154.716	1.807.706.419
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.434.477.736	3.872.011.970



Nguyễn Thị Mỹ Hạnh
Người lập biểu



Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng



Vũ Nhật Trung
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 Mẫu B 03-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.788.632.452	5.679.718.389
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.103.216.925	10.350.625.056
- Các khoản dự phòng	03	1.631.560.318	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.824.131.958)	(19.160.704.110)
- Chi phí lãi vay	06	30.891.231.716	30.658.343.812
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	33.590.509.453	27.527.983.147
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	80.962.696.578	(69.155.714.559)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	3.801.047.728	(2.948.463.009)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(211.852.903.637)	70.627.225.249
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	740.967	7.472.924
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.803.974.456)	(30.393.048.756)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.303.807.342)	(1.350.016.905)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(303.499.996)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(125.605.690.709)	(5.988.061.905)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm TSCĐ	21	(1.930.130.294)	(133.501.103)
2. Tiền thu thanh lý TSCĐ	22	2.147.973.040	
3. Tiền chi gửi tiết kiệm	23	-	(3.400.000.000)
4. Tiền thu gửi tiết kiệm	24		39.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.900.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	135.624.800.000	
7. Tiền thu lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27	22.036.406.999	18.270.569.862
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	157.879.049.745	12.837.068.759
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	81.631.216.003	148.814.758.134
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(111.486.380.618)	(149.826.423.644)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(3.066.664.008)	(3.066.664.008)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.696.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(32.921.828.623)	(5.774.329.518)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(648.469.587)	1.074.677.336
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.176.480.627	1.101.803.291
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.528.011.040	2.176.480.627

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh
Người lập biểu

Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng

Vũ Nhật Trung
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310683236, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 9 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 9 ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

2. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

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

3. Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 20 người.

4. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy có trụ sở chính tại số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là dịch vụ quản lý chung cư, sửa chữa và bảo trì nhà cửa; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 65%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN.

1. Kỳ kế toán năm,

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG.

1. Chế độ kế toán áp dụng.

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh có liên quan và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về thủ tục và nguyên tắc kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không chủ định trình bày tình hình tài chính. kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính năm trước

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán trên máy vi tính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con 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 cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN***(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)***IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG. (Tiếp theo)****3. Các khoản phải thu*****Nguyên tắc kế toán nợ phải thu***

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết trong việc thanh toán trong thời gian tới).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho;

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

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho;

- Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.
- Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.
- Những chi phí không được tính vào giá gốc của hàng tồn kho.

✚ *Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất.*

✚ *Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.*

✚ *Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.*

✚ *Chi phí bán hàng, Chi phí quản lý doanh nghiệp.*

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho;

- Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG. (Tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao được ước tính như sau.

Tài sản cố định hữu hình	Thời gian sử dụng
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	5 -10 năm

6. 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. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	06

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG. (Tiếp theo)

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của sản thương mại là 50 năm.

8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác, trong đó: Công ty là bên đi góp vốn và được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng. Trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng bản chất là hợp đồng cho vay. Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính như sau:

- Khoản đem vốn góp cho đối tác được phản ánh là khoản cho vay.

Khoản nhận phân chia kết quả từ đối tác (được tính trên cơ sở số vốn góp, thời gian góp vốn và tỷ lệ lãi suất cố định) được phản ánh là doanh thu tài chính trong kỳ.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

Chi phí khác

Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước.

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

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

10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn mua hàng của bên mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG. (Tiếp theo)

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

Các khoản nợ có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn, các khoản nợ có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

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

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu vốn khác của chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu: Nguồn vốn kinh doanh do các cổ đông Công ty mẹ góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác:

+ *Thặng dư vốn cổ phần:* Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

+ *Vốn khác:* Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng;

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau.

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng
- Doanh thu cung cấp dịch vụ;
- Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG. (Tiếp theo)

theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó.
Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau.

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

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

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

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

- Doanh thu hoạt động tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, thu cổ tức...

- Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền. Cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".
 - Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng cổ đông, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".
- Thu nhập khác.

Thu nhập khác quy định trong chuẩn mực này bao gồm các khoản thu từ các hoạt động xảy ra không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu, gồm:

- Thu về thanh lý TSCĐ, nhượng bán TSCĐ;
 - Thu tiền phạt khách hàng do vi phạm hợp đồng;
 - Thu tiền bảo hiểm được bồi thường;
 - Thu được các khoản nợ phải thu đã xóa sổ tính vào chi phí kỳ trước;
 - Khoản nợ phải trả nay mất chủ được ghi tăng thu nhập;
 - Thu các khoản thuế được giảm, được hoàn lại;
 - ...
- Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản doanh nghiệp bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Số chiết khấu thương mại người mua được hưởng lớn hơn số tiền bán hàng được ghi trên hoá đơn lần cuối cùng.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERATầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến
Nghe, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN**

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	55.563.877	160.284.489
Tiền gửi ngân hàng	1.472.447.163	2.016.196.138
Cộng	1.528.011.040	2.176.480.627

2. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Rivera Hà Nội ⁽ⁱ⁾	-	-	133.568.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱⁱ⁾	115.003.200.000	-	117.060.000.000	-
Cộng	115.003.200.000	-	250.628.000.000	-

(i) Thực hiện Nghị Quyết định số 03/2022/BB.NQ-ĐHĐCĐBT ngày 02/12/2022 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã bán cho bà Trần Thị Cẩm Nhung và ông Chu Bá Tú toàn bộ 12.270.000 cổ phần CTCP Rivera Hà Nội theo 02 hợp đồng ký kết lần lượt ngày 05/12/2022 và 08/12/2022, với giá bán 10.900 VND/cổ phần (giá trị ghi sổ 10.886 VND/cổ phần). Tổng giá trị chuyển nhượng là 133.743.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 175.000.000 VND (xem Thuyết minh VI.3). Đến ngày 31/12/2022, bên mua đã thanh toán 13.374.300.000 VND, số còn phải thu là 120.368.700.000 VND (xem thuyết minh V.6a). Theo thỏa thuận hợp đồng, Bên mua được hưởng mọi quyền và nghĩa vụ đối với cổ phần kể từ ngày ký hợp đồng.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101951918 thay đổi lần thứ 10 ngày 10 tháng 02 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy có vốn điều lệ là 55.632.000.000 VND, tương đương 5.563.200 cổ phần. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 3.616.080 cổ phần, tương đương 65% vốn điều lệ (không thay đổi so với đầu năm). Trong năm, Công ty ghi giảm giá trị khoản đầu tư đối với cổ tức được chia năm 2018 (cổ tức trước khi mua khoản đầu tư) số tiền 2.056.800.000 VND.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Góp vốn vào Công ty con	-	40.900.000.000
Phải thu tiền cho vay	1.000.000.000	-
Thu hồi tiền cho vay	1.000.000.000	-
Tiền vay đã trả	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		
Công ty con chia cổ tức năm 2018	2.056.800.000	1.500.000.000
Công ty con chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu	-	652.080 cổ phiếu
Công ty con chia cổ tức năm 2021	5.424.120.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN**

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	26.339.635.579	92.747.076.663
Phải thu các bên liên quan	-	-
Công ty CP ĐT và PTĐT Long Giang	3.903.939.189	6.537.279.095
Công ty CP KT và Xây dựng Long Giang	17.644.284.845	75.924.263.366
Công ty CP QL và KT BĐS Rivera Homes	113.521.670	87.521.670
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	1.919.340.645	5.120.156.793
Công ty TNHH Học viện Doanh nhân PTI	45.668.562	1.725.272.813
Công ty CP Dịch vụ Giao hàng nhanh	1.000.612.911	932.761.602
Khác	1.712.267.757	2.419.821.324
Cộng	26.339.635.579	92.747.076.663

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**4a. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	94.301.212	3.400.000.000
Ông Vũ Nhật Trung - Thành viên HĐQT ⁽ⁱ⁾	94.301.212	3.400.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	19.126.300.000	-
Bà Trần Thị Cẩm Nhung ⁽ⁱⁱ⁾	7.357.500.000	-
Ông Chu Bá Tú ⁽ⁱⁱⁱ⁾	6.016.800.000	-
Ông Vũ Thanh Xuân ^(iv)	2.000.000.000	-
Cho các tổ chức và cá nhân khác vay ^(v)	3.752.000.000	-
Cộng	19.220.601.212	3.400.000.000

(i) Khoản cho vay theo hợp đồng vay số 3012/2021/HĐVT/RI-VNT ngày 30/12/2021, thời hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục hợp đồng số 1 ngày 30/12/2022 gia hạn khoản vay thêm 12 tháng từ 30/12/2022 đến 30/12/2023.

(ii) Khoản cho vay theo hợp đồng vay số 2412/HĐV/RI-TTCN ngày 24/12/2022, thời hạn 06 tháng, lãi suất 6%/năm, khoản cho vay được thế chấp bằng 735.750 Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera thuộc sở hữu của ông Lê Hà Giang.

(iii) Khoản cho vay theo hợp đồng vay số 2612/HĐV/RI-CBT ngày 26/12/2022, thời hạn 06 tháng, lãi suất 6%/năm, khoản cho vay được thế chấp bằng 601.680 Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera thuộc sở hữu của ông Lê Hà Giang.

(iv) Khoản cho vay theo hợp đồng vay số 2906/2022/HĐVT/RI-VTX ngày 29/06/2022, thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm, khoản cho vay được thế chấp bằng 200.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera thuộc sở hữu của ông Lê Hà Giang.

(v) Các khoản cho vay khác, thời hạn cho vay từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 6%/năm đến 12%/năm, khoản cho vay được thế chấp bằng 375.200 Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera thuộc sở hữu của ông Lê Hà Giang.

1a. Phải thu về cho vay dài hạn

Khoản cho ông Chu Bá Tú vay theo hợp đồng vay số 2705/2022/HĐVT/RI-BT ngày 27/05/2022, thời hạn 36 tháng, lãi suất 7,5%/năm, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERATầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến
Nghe, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN**

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

5. PHẢI THU KHÁC**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	12.049.233.805	-	153.113.884.987	-
Công ty CP ĐTVT ĐT Long Giang	10.486.569.863	-	150.748.467.160	-
Phải thu tiền điện chi hộ	-	-	1.378.861.681	-
Phải thu đặt cọc đảm bảo HĐNT	-	-	149.100.000.000	-
Phải thu lãi đặt cọc đảm bảo HĐNT ^(*)	9.895.569.863	-	269.605.479	-
Tiền phạt chậm tiến độ HĐNT ^(*)	591.000.000	-	-	-
Ông Lê Hà Giang	409.200.000	-	-	-
Tạm ứng	330.000.000	-	-	-
Thuế TNCN từ cổ tức	79.200.000	-	-	-
Ông Nguyễn Phan	103.433.100	-	460.628.100	-
Tạm ứng	100.133.100	-	460.628.100	-
Thuế TNCN từ cổ tức	3.300.000	-	-	-
Ông Vũ Nhật Trung -	681.990.648	-	954.538.209	-
Tạm ứng	531.902.489	-	954.538.209	-
Lãi cho vay	150.088.159	-	-	-
Ông Trần Quang Tín - Tạm ứng	201.172.467	-	915.936.517	-
Công ty Cổ phần Minh Phát	150.000.000	-	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động sản Rivera Homes - Phí trông giữ xe	16.867.727	-	14.315.001	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	123.047.218.538	-	8.207.498.582	-
Tạm ứng	1.391.341.792	-	1.571.987.194	-
Tiền lãi cho vay	136.150.137	-	5.116.523.288	-
Ký cược, ký quỹ	2.000.000	-	2.000.000	-
Thuế GTGT của tài sản thuê tài chính	286.680.357	-	562.926.177	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	31.309.089	-	52.181.817	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	255.371.268	-	510.744.360	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	120.368.700.000	-	-	-
Bà Trần Thị Cẩm Nhung	66.217.500.000	-	-	-
Ông Chu Bá Tú	54.151.200.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	862.346.252	-	954.061.923	-
Cộng	135.096.452.343	-	161.321.383.569	-

- (i) Khoản tiền bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc ("HĐNT") số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS do Công ty Cổ phần Đầu tư và

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERATầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến
Nghe, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Mẫu B 09-DN**

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành tiền góp vốn hợp tác đầu tư khi 2 bên ký kết Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư cho từng dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận hợp đồng, Công ty sẽ nhận tiền lãi bảo đảm thực hiện HĐNT từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang với lãi suất 11%/năm, trong suốt thời gian 24 tháng kể từ ngày nhận tiền. Số lãi Công ty phải thu năm nay là 16.131.394.521 VND (năm trước: 16.445.934.246 VND), trong đó số lãi từ ngày 20/5/2022 đến ngày 27/12/2022 số tiền 9.990.410.959 VND sẽ do ông Nguyễn Hải Duy trả cho trái chủ thay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera theo chỉ định của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Các bên đã ký Biên bản thanh lý HĐNT số 2712/2022/BBTL/LGL-RI ngày 27/12/2022, theo đó, các bên thống nhất chấm dứt HĐNT và thanh lý hợp đồng kể từ ngày 27/12/2022. Ngoài khoản tiền gốc và lãi tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng, Công ty còn được hưởng khoản bồi thường do chậm tiến độ Dự án, dẫn đến chấm dứt HĐNT, số tiền 1.491.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã chỉ định Ông Nguyễn Hải Duy thanh toán hộ cho CTCP Đầu tư Rivera tiền gốc trái phiếu 150.000.000.000 VND vào ngày 27/12/2022, đối trừ với số tiền bảo đảm thực hiện HĐNT (149.100.000.000 VND) và tiền bồi thường chậm tiến độ (900.000.000 VND) mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang phải trả cho CTCP Đầu tư Rivera. Tại ngày 31/12/2022, số tiền bồi thường Công ty còn phải thu là 591.000.000 VND.

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký cược, ký quỹ	740.000.000	-	740.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	40.000.000	-	40.000.000	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	700.000.000	-	700.000.000	-
Cộng	740.000.000	-	740.000.000	-

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.017.630.064	-	9.848.413.923	-
Thi công hoàn thiện lô C	4.085.868.296	-	4.085.868.296	-
Sửa chữa lô C Thành Thái	1.297.667.148	-	1.297.667.148	-
Hạng mục khác	2.634.094.620	-	4.464.878.479	-
Hàng hóa	-	-	1.970.263.869	-
Cộng	8.017.630.064	-	11.818.677.792	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÀU B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư 01/01/2022	6.407.612.698	1.689.563.637	14.572.527.822	22.669.704.157
Giảm trong năm	6.407.612.698	653.627.632	-	7.061.240.330
Thanh lý, nhượng bán	6.407.612.698	653.627.632		7.061.240.330
Số dư 31/12/2022	-	1.035.936.005	14.572.527.822	15.608.463.827
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư 01/01/2022	128.152.260	739.852.123	8.520.797.322	9.388.801.705
Tăng trong năm	51.329.803	161.149.149	2.421.023.546	2.633.502.498
Khấu hao trong năm	51.329.803	161.149.149	2.421.023.546	2.633.502.498
Giảm trong năm	179.482.063	357.134.683	-	536.616.746
Giảm do thanh lý nhượng bán	179.482.063	357.134.683		536.616.746
Số dư 31/12/2022	-	543.866.589	10.941.820.868	11.485.687.457
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2022	6.279.460.438	949.711.514	6.051.730.500	13.280.902.452
Tại ngày 31/12/2022	-	492.069.416	3.630.706.954	4.122.776.370

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đồng Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2022	1.416.430.567	1.183.436.364	16.598.800.963	19.198.667.894
Số dư tại 31/12/2022	1.416.430.567	1.183.436.364	16.598.800.963	19.198.667.894
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	516.406.975	295.859.088	8.068.861.570	8.881.127.633
Tăng trong năm	177.053.820	197.239.392	2.766.466.824	3.140.760.036
Khấu hao trong năm	177.053.820	197.239.392	2.766.466.824	3.140.760.036
Số dư tại 31/12/2022	693.460.795	493.098.480	10.835.328.394	12.021.887.669
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2022	900.023.592	887.577.276	8.529.939.393	10.317.540.261
Số dư tại 31/12/2022	722.969.772	690.337.884	5.763.472.569	7.176.780.225

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Là sản trung tâm thương mại tại dự án Khu chung cư Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	224.062.032.433	(17.912.916.253)	206.149.116.180
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.164.375.503	-	2.164.375.503
Khấu hao trong năm	-	(5.328.954.391)	(5.328.954.391)
Số cuối năm	226.226.407.936	(23.241.870.644)	202.984.537.292

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện. Bất động sản đầu tư đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

10. CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh	Kết chuyển vào		Số cuối năm
			Bắt đầu sản xuất	Kết chuyển vào chi phí	
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	531.429.000	-	-	-	531.429.000
Sửa chữa tầng 5 lô A Chung cư Rivera Park Sài Gòn	531.429.000	-	-	-	531.429.000
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	292.545.720	-	-	-	292.545.720
Phòng gym lầu 4 lô A tại Chung cư Rivera Park Sài Gòn	292.545.720	-	-	-	292.545.720
<i>Sửa chữa lớn tài sản cố định</i>	-	4.815.051.961	(2.164.375.503)	(720.546.164)	1.930.130.294
Thị công hạ tầng tại Chung cư Rivera Park Sài Gòn	-	720.546.164	-	(720.546.164)	-
Thị công hạng mục hạ tầng khu Thương mại Văn phòng tại Chung cư Rivera Park Sài Gòn	-	2.164.375.503	(2.164.375.503)	-	-
Lắp đặt bổ sung thiết bị PCCC phần khối để Chung cư Rivera Park Sài Gòn	-	561.985.920	-	-	561.985.920
Lắp đặt hoàn thiện HT hút khói tại CC Rivera Park Sài Gòn	-	1.368.144.374	-	-	1.368.144.374
Cộng	823.974.720	4.815.051.961	(2.164.375.503)	(720.546.164)	2.754.105.014

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	115.195.917	115.195.917	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	51.259.221	51.259.221	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	18.703.293.670	18.703.293.670	22.779.057.164	22.779.057.164
Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	1.998.506.241	1.998.506.241	1.181.321.361	1.181.321.361
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần BV Land	16.921.303.569	16.921.303.569	75.490.013.483	75.490.013.483
Các nhà cung cấp khác	11.019.572.732	11.019.572.732	15.249.807.189	15.249.807.189
Cộng	48.809.131.350	48.809.131.350	114.747.333.754	114.747.333.754

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

MÀU B 09-DN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

13. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	01/01/2022
	VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng
			Giảm
			Giá trị
			Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	71.058.699.472	71.058.699.472	81.631.216.003
Vay ngắn hạn các cá nhân	4.868.000.000	4.868.000.000	4.868.000.000
BDIV - CN Đồng Đa (i)	49.999.030.178	49.999.030.178	60.121.551.995
TP thường DH đến hạn trả			450.000.000
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	3.066.664.008	3.066.664.008	3.066.664.008
Nợ dài hạn đến hạn trả	13.125.005.286	13.125.005.286	13.125.000.000
b) Các khoản nợ thuế tài chính	39.971.943.972	39.971.943.972	-
SHB - CN Thăng Long (ii)	39.375.000.000	39.375.000.000	-
Nợ thuế tài chính	596.943.972	596.943.972	-
Vay cá nhân			
Cộng	111.030.643.444	111.030.643.444	81.631.216.003
			264.553.044.626
			293.952.472.067

(i) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2022/4086968/HĐTD ngày 09/12/2022 với hạn mức tín dụng 50.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C, thẻ tín dụng, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 30/06/2023. Tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ khu phố 1, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận của Công ty Cổ phần Minh Phát;
- Quyền sử dụng đất tại số 2, ngách 66/56 Ngọc Lâm, tổ 8 phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội của ông Lê Quang Hiền;
- Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các căn hộ chung cư tại tháp A - Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội của ông Triệu Quốc Trung, ông Tạ Quang Huy, ông Mai Hoàng Anh và bà Lưu Thị Thanh Nga.

(ii) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng trung dài hạn số 316/2018/HĐTĐDH-PN/SHB.110600 ngày 25/08/2018 với hạn mức tín dụng 105.000.000.000 VND, mục đích vay: mua phần diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ tại Khu chung cư Rivera Park Sài Gòn theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 0404/2017/HĐCNTS/LGL-LGSG ngày 04/04/2017 và các phụ lục, thời hạn vay 8 năm, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm là:

- Quyền tài sản, tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu của Công ty phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 0404/2017/HĐCNTS/LGL-LGSG ngày 04/04/2017 và các phụ lục (Xem thuyết minh V.11);
- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ các hợp đồng thuê văn phòng, trung tâm thương mại và các phụ lục.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERATầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến
Nghe, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN**

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	15.582.773.279	19.335.538.538
Trích trước tiền lãi vay phải trả	1.568.841.205	481.583.945
Trích trước tạm tính giá chưa có chứng từ	14.013.932.074	18.693.614.867
Cộng	15.582.773.279	19.335.538.538

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	321.507.455	278.832.455
Bảo hiểm xã hội	-	247.397.167
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	107.298.149	6.300.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.445.060.024	4.051.333.347
Tiền lãi trái phiếu ông Nguyễn Hải Duy	9.990.410.959	-
Các khoản khác	454.649.065	4.051.333.347
Cộng	10.873.865.628	4.583.862.969

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2021	300.000.000.000	5.339.391.906	305.339.391.906
Lãi năm trước		3.872.011.970	3.872.011.970
Phân phối LN năm trước		(4.200.000.000)	(4.200.000.000)
Số dư tại 31/12/2021	300.000.000.000	5.011.403.876	305.011.403.876
Số dư tại 01/01/2022	300.000.000.000	5.011.403.876	305.011.403.876
Lãi trong năm nay		7.434.477.736	7.434.477.736
Điều chỉnh PPLN năm trước		4.200.000.000	4.200.000.000
Số dư tại 31/12/2022	300.000.000.000	16.645.881.612	316.645.881.612

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Vốn của góp của các đối tượng khác	300.000.000.000	300.000.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng	31.150.159.810	41.446.713.110
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.786.439.984	41.880.309.407
Doanh thu hợp đồng xây dựng	59.005.922.746	152.221.971.860
Cộng	138.942.522.540	235.548.994.377

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng đã bán	31.168.501.885	41.467.340.181
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.307.228.671	22.590.582.998
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	58.702.845.233	151.464.930.427
Cộng	118.178.575.789	215.522.853.606

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	463.392.478	2.891.201.748
Lãi đảm bảo hđ HTKD	16.131.394.521	16.273.972.603
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.424.120.000	-
Lãi chuyển nhượng Công ty Con	17.500.000	-
Cộng	22.036.406.999	19.165.174.351

4. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	16.179.695.024	18.870.155.237
Chi phí lãi trái phiếu	14.711.536.692	11.788.188.575
Chi phí trái phiếu	450.000.000	450.000.000
Phân bổ chi phí PH trái phiếu	1.052.899.720	825.798.497
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	91.059.963
Cộng	32.394.131.436	32.025.202.272

5. CHI PHÍ KHÁC - THU NHẬP KHÁC

Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	2.147.973.040	-
Phạt vi phạm HĐ	1.491.000.000	36.184.790
Các khoản khác	163.368.852	26.750.000
Cộng	3.802.341.892	62.934.790
Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi chậm nộp BHXH, thuế	30.116.583	22.122.707
Phạt vi phạm HC thuế	325.921.323	-
Chi khác	786.963.623	158.649.782
Cộng	1.143.001.529	180.772.489

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (Tiếp theo)

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<i>a) Các khoản CP QLDN phát sinh trong kỳ</i>	3.276.930.225	1.368.556.762
Chi phí nhân viên	40.312.000	11.390.080
Chi phí dự phòng	1.631.560.318	
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.018.181	37.841.674
Chi phí Khấu hao TSCĐ	410.270.586	505.392.456
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	87.875.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	940.537.348	550.631.826
Chi phí bằng tiền khác	249.231.792	175.424.935
Cộng	3.276.930.225	1.368.556.762

7. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

Chi phí thuế TNDN trong năm bao gồm:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.788.632.452	5.679.718.389
<i>Các khoản chi không được trừ</i>	<i>7.406.261.129</i>	<i>3.358.813.702</i>
<i>Cổ tức được chia</i>	<i>(5.424.120.000)</i>	<i>-</i>
Tổng thu nhập chịu thuế	11.770.773.581	9.038.532.091
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.354.154.716	1.807.706.419

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.109.333.162	2.921.318.652
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.103.216.925	10.350.625.056
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.633.259.481	158.190.736.554
Chi phí khác bằng tiền	2.610.410.702	4.939.589.065
Cộng	88.456.220.270	176.402.269.327

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Công ty không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 “Dự phòng, Tài sản và Nợ tiềm tàng”.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

2. THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

3. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.

4. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có số dư và giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau.

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.

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, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. 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

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Đơn vị tính: Đồng Năm trước
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT		
Chia cổ tức năm 2019	-	408.000.000
Chi trả cổ tức	1.584.000.000	-
Tạm ứng	330.000.000	-
Ông Nguyễn Phan - Thành viên HĐQT		
Chia cổ tức năm 2019	-	24.000.000
Chi trả cổ tức	66.000.000	-
Hoàn ứng bằng tiền	360.495.000	-
Ông Vũ Nhật Trung - Thành viên HĐQT		
Phải thu tiền cho vay	-	3.400.000.000
Thu hồi tiền cho vay	3.305.698.788	-
Phải thu lãi cho vay	150.088.159	-
Tạm ứng	696.995.200	5.186.426.475
Hoàn ứng bằng tiền	1.096.129.000	5.139.278.000
Hoàn ứng bằng chi phí	23.501.920	33.230.990
Trần Quang Tín - Phó Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	-	7.000.000
Hoàn ứng bằng tiền	714.764.050	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN**

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)*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*

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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ bao gồm tiền lương như sau

	Chức danh	Tiền lương
<i>Năm nay (*)</i>		
Ông Nguyễn Phan	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 01/10/2022)	262.782.374
	Thành viên HĐQT (đến ngày 01/10/2022)	
Ông Lê Anh Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT (từ ngày 01/10/2022)	180.375.000
	Thành viên HĐQT (từ ngày 12/5/2021)	
Ông Vũ Nhật Trung	Tổng Giám đốc (từ ngày 01/4/2022)	294.090.426
Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc (đến ngày 01/4/2022)	118.994.778
Bà Phạm Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 12/5/2021)	99.712.949
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/4/2022)	35.875.000
Ông Trần Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01/4/2022)	12.300.000
Cộng		1.004.130.527

Năm trước

Ông Nguyễn Phan	Thành viên HĐQT	163.754.302
Ông Vũ Nhật Trung	Thành viên HĐQT	420.076.068
Ông Phạm Kim Dung	Trưởng BKS	39.109.420
Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	508.850.043
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	104.880.752
Ông Trần Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	100.646.428
Cộng		1.337.317.013

Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Công ty con (Đến ngày 05/12/2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con của Cổ đông lớn (đến ngày 23/6/2022)
	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (từ ngày 24/6/2022 đến ngày 10/10/2022)
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Bên liên quan của thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN**

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang		
Phải thu lãi tiền ứng đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	16.086.460.275	12.311.983.561
Phải thu tiền phạt thanh lý hợp đồng nguyên tắc	1.491.000.000	-
Chia cổ tức năm 2019	-	1.152.000.000
Thu hồi tiền đảm bảo hợp đồng nguyên tắc	150.000.000.000	-
Bù trừ công nợ giữa phải thu với phải trả tiền Công ty An Bình	2.633.339.906	-
Phải trả phí sử dụng điện	40.283.953	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
Chi phí văn phòng phải trả	648.878.248	393.848.172
Chia cổ tức năm 2019	-	530.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô		
Phải trả gốc vay	-	1.000.000.000
Gốc vay đã trả	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát		
Phải thu tiền cho mượn	150.000.000	20.000.000
Thu hồi tiền cho mượn	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
Mua hàng hóa	4.011.724.376	15.671.029.760
Mua dịch vụ	-	292.545.720
Phải trả gốc vay	-	650.000.000
Gốc vay đã trả	-	650.000.000
Lãi vay phải trả	(8.654.791)	24.521.918
Phí thuê tài sản thế chấp	117.539.999	117.539.999
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động sản Rivera Homes		
Sử dụng dịch vụ điện, nước	-	92.783.008
Sử dụng dịch vụ quản lý và vận hành sàn thương mại	4.017.746.849	3.895.540.978

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

(Các thuyết minh dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

5. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Công ty không phát sinh bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính năm nay.

Shylo

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh
Người lập biểu

Wally

Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
RIVERA**

CHÍNH
TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Nhật Trung

Vũ Nhật Trung
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023