

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
THÔNG TIN CHUNG	2
BÁO CÁO CỦA BAN 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 - 25

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

P.903, tầng 9, tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố 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 12 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 12 ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính.

Trụ sở chính P.903, tầng 9, tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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
Ông Nguyễn Phan	Chủ tịch
Bà Phạm Kim Dung	Phó chủ tịch
Ông Lê Long Giang	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Trần Minh Luân	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Vũ Nhật Trung	Giám đốc
Bà Phạm Kim Dung	Phó Giám đốc
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Phó Giám đốc

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 Nguyễn Phan; (2) Người đại diện theo pháp luật số 02 - Giám đốc - Ông Vũ Nhật Trung.

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Hãng kiểm toán ACCA Việt Nam đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính năm 2024 cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

P.903, tầng 9, tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Ban 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 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 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 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 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 25. 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 2024, 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 Giám đốc,

Vũ Nhật Trung

Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Giám đốc 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 07 tháng 1 năm 2025, từ trang 05 đến trang 12, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 Hãng Kiểm toán ACCA Việt Nam

Nguyễn Quang Thùy - Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2019-2024-296-1

Hà Nội, ngày ...tháng 3 năm 2025

Lê Tiến Công - Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3688-2024-296-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	Mẫu B 01-DN 01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		211.144.852.330	175.873.397.122
I- Tiền và các khoản tương đương	110	V.1	2.594.314.912	1.295.493.172
1. Tiền	111		2.594.314.912	1.295.493.172
II- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		205.442.549.004	170.475.679.416
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	14.365.100.954	23.619.375.109
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.171.278.561	969.077.775
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	36.156.700.000	22.358.980.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	155.148.177.913	124.926.954.956
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó	137		(1.398.708.424)	(1.398.708.424)
III- Hàng tồn kho	140	V.6	3.107.988.414	4.102.224.534
1. Hàng tồn kho	141		3.107.988.414	4.102.224.534
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		285.309.792.411	323.793.947.716
I Các khoản phải thu dài hạn	210		250.000.000	850.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	250.000.000	150.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	-	700.000.000
II- Tài sản cố định	220		1.619.947.655	6.034.318.997
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.239.981.883	2.491.397.300
- Nguyên giá	222		34.399.998.165	16.384.766.635
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.160.016.282)	(13.893.369.335)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	379.965.772	3.542.921.697
- Nguyên giá	225		446.968.182	18.015.231.530
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(67.002.410)	(14.472.309.833)
II- Bất động sản đầu tư	230	V.7	196.652.972.846	198.466.966.771
1. Nguyên giá	231		228.980.512.950	226.226.407.936
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.327.540.104)	(27.759.441.165)
III- Tài sản dở dang dài hạn	241		-	2.754.105.014
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở	241		-	2.754.105.014
IV- Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	86.694.720.000	115.003.200.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	115.003.200.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252		86.694.720.000	-
V- Tài sản dài hạn khác	260		92.151.910	685.356.934
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.3	92.151.910	685.356.934
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		496.454.644.741	499.667.344.838

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		147.257.827.707	169.300.247.977
I- Nợ ngắn hạn	310		122.256.997.766	132.996.852.471
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	33.955.843.369	41.576.222.444
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		130.679.805	250.705.946
3. Thuế và các khoản phải nộp NN	313	V.11	10.569.125.920	7.528.268.771
4. Phải trả người lao động	314		49.323.122	13.335.227
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	10.266.725.025	11.814.014.368
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		6.867.616.577	3.083.610.074
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	431.497.120	1.607.552.904
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	59.335.193.976	66.436.149.885
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		650.992.852	686.992.852
II- Nợ dài hạn	330		25.000.829.941	36.303.395.506
1. Phải trả dài hạn khác	337		11.716.579.941	10.053.395.506
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	13.284.250.000	26.250.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		349.196.817.034	330.367.096.861
I- Vốn chủ sở hữu	410	V.15	349.196.817.034	330.367.096.861
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		49.196.817.034	30.367.096.861
LNST chưa phân phối lũy kế đến	421a		30.367.096.861	16.645.881.612
LNST chưa phân phối năm nay	421b		18.829.720.173	13.721.215.249
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		496.454.644.741	499.667.344.838

Nguyễn Thanh Hà
Người lập biểu

Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng

Vũ Nhật Trung
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu B 02-DN
Đơn vị tính:
VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	236.091.703.919	167.364.584.391
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	174.444	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		236.091.529.475	167.364.584.391
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	209.688.350.417	141.510.524.831
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.403.179.058	25.854.059.560
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.895.246.912	6.677.670.230
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	8.686.150.682	13.959.587.215
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.713.757.135	13.062.131.287
8. Chi phí bán hàng	24		135.051.002	131.114.359
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	2.330.446.309	1.801.108.306
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.146.777.977	16.639.919.910
11. Thu nhập khác	31	VI.6	652.868.460	856.684.286
12. Chi phí khác	32	VI.6	469.996.977	1.552.154.749
13. Lợi nhuận khác	40		182.871.483	(695.470.463)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.329.649.460	15.944.449.447
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.499.929.287	2.223.234.198
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.829.720.173	13.721.215.249

Nguyễn Thanh Hà
Người lập biểu

Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng

Vũ Nhật Trung
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Mẫu B 03-DN	
		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	22.329.649.460	15.944.449.447
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	9.429.438.463	10.855.282.407
- Các khoản dự phòng	03	-	(232.851.894)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.895.246.912)	(4.856.247.481)
- Chi phí lãi vay	06	7.713.757.135	13.062.131.287
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	32.577.598.146	34.772.763.766
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(6.058.389.588)	12.583.642.167
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	994.236.120	3.915.405.530
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(2.686.622.819)	(19.644.129.631)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	593.205.024	(685.356.934)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.061.756.279)	(12.843.671.451)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.441.021.685)	(882.160.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	14.917.248.919	17.216.493.127
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm TSCĐ	21	(446.968.182)	(2.734.362.575)
2. Tiền thu thanh lý TSCĐ	22	-	545.454.545
3. Tiền chi gửi tiết kiệm	23	-	(4.432.680.788)
4. Tiền thu gửi tiết kiệm	24		1.394.302.000
5. Tiền thu lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27	6.895.246.912	6.122.769.382
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	6.448.278.730	895.482.564
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	159.097.512.229	96.995.657.110
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(179.029.468.138)	(115.340.150.669)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(134.750.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(20.066.705.909)	(18.344.493.559)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.298.821.740	(232.517.868)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.295.493.172	1.528.011.040
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	2.594.314.912	1.295.493.172

Nguyễn Thanh Hà
Người lập biểu

Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng

Vũ Nhật Trung
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2025

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 12 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 12 ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính.

Trụ sở chính P.903, tầng 9, tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, 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.

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 2024 là 20 người

4. Cấu trúc Công ty

Công ty liên kết

Công ty có đầu tư vào công ty liên kết (được chuyển từ 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 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 49%, 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 (“VNĐ”) 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.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết 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, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty 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 kết 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.
- 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.

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. 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

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)

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.

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.

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)

8. 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.

9. 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.

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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 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.

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)

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.

13. 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 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 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".

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)

- 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;
- ...

- Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

14. 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.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm.

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

Chi phí bán hàng phát sinh là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, thuế khác.

- Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Thuế giá trị gia tăng

- | | |
|--|-----|
| - Dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư; Dịch vụ chuyển nhượng bất động sản | 10% |
| - Dịch vụ khác | 8% |

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)

- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế khác
- Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

19. Nguyên tắc kế toán các bên liên quan.

- Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các công ty con của Công ty Mẹ, các công ty cùng thuộc tập đoàn, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

20. Nguyên tắc kế toán ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	173.595.822	78.344.075
Tiền gửi ngân hàng	2.420.719.090	1.217.149.097
Cộng	2.594.314.912	1.295.493.172

2. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (*)	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Con			115.003.200.000	
Công ty liên kết	86.694.720.000	-		-
Cộng	86.694.720.000	-	115.003.200.000	-

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

- (*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101951918 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.

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 21/06/2024 Công ty đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh Hòa 890.112 cổ phần tương đương với 16% của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Giá bán là 32.400 đồng/cổ phần; Tổng giá trị chuyển nhượng là 28.839.628.800 đồng. Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán trong 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng

Tại ngày 31/12/2024 Công ty sở hữu 2.725.968 cổ phần, tương đương 49% vốn điều lệ (thay đổi so với đầu năm). Trong năm, Công ty ghi nhận giá trị cổ tức của khoản đầu tư vào Công ty liên kết (Công ty con) là số tiền 5.300.000.000 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 liên kết

Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	14.365.100.954	23.619.375.109
Phải thu các bên liên quan	-	-
Công ty CP ĐT và PTĐT Long Giang	3.899.079.190	10.534.814.980
Công ty CP KT và Xây dựng Long Giang	6.118.507.552	4.032.436.051
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	2.027.396.623	4.907.453.871
Công ty CP ĐTXD Sơn Lâm	674.358.359	516.556.359
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội	392.896.814	392.896.814
Các khách hàng khác	1.252.862.416	3.235.217.034
Cộng	14.365.100.954	23.619.375.109

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

4a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các bên khác		
Trần Thị Cẩm Nhung	7.357.500.000	7.357.500.000
Chu Bá Tú	6.016.800.000	6.016.800.000
Công ty CP ĐT và PTĐT Long Giang	6.250.000.000	-
Công ty CP ĐT đầu tư Long Giang	3.549.000.000	2.250.000.000
Vũ Thanh Xuân	1.852.995.000	2.000.000.000
Các khách nợ khác	11.130.405.000	4.734.680.000
Cộng	36.156.700.000	22.358.980.000

- 4b. Phải thu về cho vay dài hạn:** Là khoản cho vay Ông Chu Bá Tú với số dư tại ngày 31/12/2024 với số tiền là 250.000.000 đồng

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
a) Ngắn hạn	155.148.177.913	-	124.926.954.956	-
- <i>Tạm ứng</i>	2.413.468.781	-	2.075.974.643	-
- <i>Ký cược, ký quỹ;</i>	25.000.000	-	22.000.000	-
- <i>Phải thu khác</i>	152.709.709.132	-	122.828.980.313	-
<i>Tiền bán Cổ phần Công ty Con:</i>				-
Trần Cẩm Nhung	66.879.070.274	-	66.656.531.096	-
Ông Chu Bá Tú	54.151.200.000	-	54.151.200.000	-
Bà Ngô Thị T.Hòa (*)	28.839.628.800	-	-	-
Lãi dự thu	1.682.427.180	-	859.737.250	-
Khác	1.157.382.878	-	1.161.511.967	-
b) Dài hạn	-	-	700.000.000	-
- <i>Ký cược, ký quỹ;</i>	-	-	700.000.000	-
Cộng	155.148.177.913	-	125.626.954.956	-

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 21/06/2024 Công ty đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh Hòa 890.112 cổ phần tương đương với 16% của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Giá bán là 32.400 đồng/cổ phần; Tổng giá trị chuyển nhượng là 28.839.628.800 đồng. Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán trong 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công cụ, dụng cụ	2.722.652.738	-	2.722.652.738	-
Chi phí SXKD dở dang	385.335.676	-	1.379.571.796	-
Giá trị thuần	3.107.988.414	-	4.102.224.534	-

7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	226.226.407.936	(27.759.441.165)	198.466.966.771
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.754.105.014	-	
Khấu hao trong năm	-	(4.568.098.939)	
Số cuối năm	228.980.512.950	(32.327.540.104)	196.652.972.846

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

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)

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	TB, Dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư 01/01/2024	1.812.239.172	14.572.527.463	16.384.766.635
Tăng trong năm	-	18.015.231.530	18.015.231.530
Chuyển bất động sản đầu tư		18.015.231.530	18.015.231.530
Số dư 31/12/2024	1.812.239.172	32.587.758.993	34.399.998.165
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư 01/01/2024	531.077.163	13.362.292.172	13.893.369.335
Tăng trong năm	817.634.640	18.449.012.307	19.266.646.947
Khấu hao trong năm	817.634.640	3.731.409.087	4.549.043.727
Chuyển bất động sản đầu tư		14.717.603.220	14.717.603.220
Số dư 31/12/2024	1.348.711.803	31.811.304.479	33.160.016.282
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	1.281.162.009	1.210.235.291	2.491.397.300
Tại ngày 31/12/2024	463.527.369	776.454.514	1.239.981.883

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	1.416.430.567		16.598.800.963	18.015.231.530
Tăng trong năm	-	446.968.182	-	446.968.182
Thuê tài chính trong năm		446.968.182		446.968.182
Giảm trong năm	1.416.430.567	-	16.598.800.963	18.015.231.530
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	1.416.430.567	-	16.598.800.963	18.015.231.530
Số dư tại 31/12/2024	-	446.968.182	-	446.968.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	870.514.615	-	13.601.795.218	14.472.309.833
Tăng trong năm	-	67.002.410	245.293.387	312.295.797
Khấu hao trong năm		67.002.410	245.293.387	312.295.797
Giảm trong năm	870.514.615	-	13.847.088.605	14.717.603.220
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	870.514.615	-	13.847.088.605	14.717.603.220
Số dư tại 31/12/2024	-	67.002.410	-	67.002.410
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2024	545.915.952	-	2.997.005.745	3.542.921.697
Số dư tại 31/12/2024	-	379.965.772	-	379.965.772

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

P.903, tầng 9, tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, phường Bến
 Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	<u>Giá trị</u>	<u>Khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Khả năng trả nợ</u>
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	33.955.843.369	33.955.843.369	41.576.222.444	41.576.222.444
Phải trả các bên liên quan				
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</i>	19.727.129.267	19.727.129.267	24.177.129.267	24.177.129.267
Phải trả các nhà cung cấp khác				
<i>Công ty TNHH Cơ điện - Điện tử và TMO</i>	2.056.680.347	2.056.680.347	5.063.555.815	5.063.555.815
<i>Công ty Cổ phần BV Land</i>	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	8.898.613.745	8.898.613.745	9.062.117.352	9.062.117.352
Cộng	33.955.843.369	33.955.843.369	41.576.222.444	41.576.222.444

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2024	Số phải nộp trong	Số đã thực nộp trong	01/01/2024
	VND	năm	năm	VND
a) Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)				
Thuế giá trị gia tăng	1.853.608.164	4.801.529.934	3.889.060.016	941.138.246
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.179.154.876	3.499.929.287	1.441.021.685	6.120.247.274
Thuế thu nhập cá nhân	536.362.880	208.101.528	138.621.899	466.883.251
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	10.569.125.920	8.512.560.749	5.471.703.600	7.528.268.771

Quyết toán 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

P.903, tầng 9, tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, phường Bến
Nghe, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2024		Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024		01/01/2024	
	VND				VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	59.335.193.976	59.335.193.976	158.803.512.229	165.904.468.138	66.436.149.885	66.436.149.885
<i>BDIV - CN Đồng Đa (i)</i>	<i>41.981.824.838</i>	<i>41.981.824.838</i>	<i>126.949.143.091</i>	<i>134.966.424.138</i>	<i>49.999.105.885</i>	<i>49.999.105.885</i>
<i>Ông Hà Huy Hùng</i>	<i>4.154.869.138</i>	<i>4.154.869.138</i>	<i>4.154.869.138</i>			-
<i>Tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>-</i>	<i>13.198.500.000</i>	<i>14.501.000.000</i>	<i>30.938.044.000</i>	<i>16.437.044.000</i>	<i>16.437.044.000</i>
Nợ dài hạn đến hạn trả		-				-
<i>SHB - CN Thăng Long (ii)</i>	<i>13.125.000.000</i>	<i>13.125.000.000</i>	<i>13.125.000.000</i>			-
<i>Nợ thuê tài chính</i>	<i>73.500.000</i>	<i>73.500.000</i>	<i>73.500.000</i>			-
b) Các khoản nợ thuê tài chính	13.284.250.000	13.284.250.000	294.000.000	13.259.750.000	26.250.000.000	26.250.000.000
<i>SHB - CN Thăng Long (ii)</i>	<i>13.125.000.000</i>	<i>13.125.000.000</i>	-	<i>13.125.000.000</i>	<i>26.250.000.000</i>	<i>26.250.000.000</i>
<i>Nợ thuê tài chính</i>	<i>159.250.000</i>	<i>159.250.000</i>	<i>294.000.000</i>	<i>134.750.000</i>		-
Cộng	72.619.443.976	85.817.943.976	159.097.512.229	179.164.218.138	92.686.149.885	92.686.149.885

- (i) Là khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/4086968/HĐTD ngày 12 tháng 07 năm 2024, hạn mức cho vay 50.000.000.000 VNĐ. Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 30/06/2025 lãi suất cho vay quy định trên từng khế ước nhận nợ. Mục đích cho vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh và các chi phí hoạt động của doanh nghiệp. Tài sản đảm bảo bao gồm:
- (1) 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; (2) 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; (3) Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 910782, sổ vào sổ cấp GCN: CS25393 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/06/2019 của ông Chu Bá Tú và bà Đỗ Thu Trang.
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng trung dài hạn số 316/2018/HĐTDTDH-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:
- (1) 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; (2) Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ các hợp đồng thuê văn phòng, trung tâm thương mại và các phụ lục.

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)

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	10.266.725.025	11.814.014.368
Trích trước tiền lãi vay phải trả	439.301.897	1.787.301.041
Trích trước tạm tính giá chưa có chứng từ	9.827.423.128	10.026.713.327
Cộng	10.266.725.025	11.814.014.368

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	430.635.055	372.593.035
Bảo hiểm xã hội	862.065	49.569.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	1.185.390.269
Công ty CP ĐT và PTĐT Long Giang		772.868.708
Các khoản khác	-	412.521.561
Cộng	431.497.120	1.607.552.904

15. 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 01/01/2023	300.000.000.000	16.645.881.612	316.645.881.612
Lãi năm trước		13.721.215.249	13.721.215.249
Số dư tại 31/12/2023	300.000.000.000	30.367.096.861	330.367.096.861
Số dư tại 01/01/2024	300.000.000.000	30.367.096.861	330.367.096.861
Lãi năm nay		18.829.720.173	18.829.720.173
Số dư tại 31/12/2024	300.000.000.000	49.196.817.034	349.196.817.034

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
	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
Danh sách cổ đông	31/12/2024	
	Cổ phiếu	Tỷ lệ
Công ty CP ĐT và PTĐT Long Giang	14.400.000	48,00%
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang	6.800.000	22,67%
Lê Hà Giang	7.200.000	24,00%
Các cổ đông khác	1.600.000	5,33%
Cộng	30.000.000	100%

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 2024	Năm 2023
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng	173.021.160.391	108.145.774.719
Doanh thu cung cấp dịch vụ	63.070.543.528	58.682.446.036
Doanh thu khác	-	536.363.636
Cộng	236.091.703.919	167.364.584.391

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	174.444	-
Cộng	174.444	-

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng đã bán	209.688.350.417	141.510.524.831
Cộng	209.688.350.417	141.510.524.831

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.034.399.482	548.561.223
Lãi chuyển nhượng cổ phần	531.148.800	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.300.000.000	5.424.120.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;	29.698.630	297.887.149
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	407.101.858
Cộng	6.895.246.912	6.677.670.230

5. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.713.757.135	13.062.131.287
Phí thuê TS thế chấp	972.393.547	897.455.928
Cộng	8.686.150.682	13.959.587.215

6. CHI PHÍ KHÁC - THU NHẬP KHÁC

Thu nhập khác	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	-	545.454.545
Phạt vi phạm HĐ	459.864.338	120.555.150
Các khoản khác	193.004.122	190.674.591
Cộng	652.868.460	856.684.286

Chi phí khác	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi khác	469.996.977	1.552.154.749
Cộng	469.996.977	1.552.154.749

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)

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<i>a) Các khoản CP QLDN phát sinh trong kỳ</i>	2.330.446.309	1.801.108.306
Chi phí dự phòng	-	(232.851.894)
Chi phí đồ dùng văn phòng	323.406.496	35.501.147
Chi phí Khấu hao TSCĐ	729.083.230	867.505.088
Thuế, phí và lệ phí	108.783.607	64.085.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài		6.562.044
Chi phí bằng tiền khác	1.169.172.976	1.060.306.594
<i>b) Các khoản CPBH phát sinh trong kỳ</i>	135.051.002	131.114.359
Chi phí bằng tiền khác	135.051.002	131.114.359
Cộng	2.465.497.311	1.932.222.665

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế TNDN trong năm bao gồm:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.499.929.287	2.223.234.198
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.499.929.287	2.223.234.198

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.329.649.460	15.944.449.447
Các khoản chi không được trừ	469.996.977	595.841.544
Cổ tức được chia	(5.300.000.000)	(5.424.120.000)
Tổng thu nhập chịu thuế	17.499.646.437	11.116.170.991
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.499.929.287	2.223.234.198

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”.

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.

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)

3. 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.

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	31/12/2024 VND
Công ty CP Xuân Thủy	Công ty Liên kết	Cổ tức	5.300.000.000	-
Công ty CP ĐT và PTĐT Long Giang	Cùng tập đoàn	Công nợ	17.316.887	3.899.079.190
Công ty CP KT và Xây dựng Long Giang	Cùng tập đoàn	Cho vay	6.250.000.000	6.250.000.000
Công ty CP KT và Xây dựng Long Giang	Cùng tập đoàn	Doanh thu - phải thu	6.758.514.114	6.118.507.552
Công ty CP TĐ ĐT Long Giang	Cùng tập đoàn	Cho vay	1.899.000.000	3.549.000.000
Phải thu các khách hàng khác	Cùng tập đoàn	Mua NVL - Phải trả	4.699.480.400	(19.727.129.267)

Số âm thể hiện giá trị phải trả

4. 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 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.

Nguyễn Thanh Hà

Người lập biểu

Hà Thị Hồng

Kế toán trưởng

Vũ Nhật Trung

Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2025