

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ RIVERA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



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 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 44

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 Cổ phần đầu tư Rivera là Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh Nghiệp 2014 và theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0310683236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11 tháng 03 năm 2011.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN 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	Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bầu ngày 18/02/2020)
	Ông Nguyễn Phan	Thành viên HĐQT (Bầu ngày 28/03/2017)
	Ông Lê Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ban Giám đốc	Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2020)
	Ông Trần Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Ngô Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Phạm Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc
Ban kiểm soát	Bà Phạm Kim Dung	Trưởng ban (Bầu ngày 01/11/2018)
	Bà Trần Minh Giang	Thành viên (Bầu ngày 01/11/2018)
	Bà Nguyễn Thị Minh Luân	Thành viên (Bầu ngày 01/11/2018)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty và Ông Lý Tuấn Anh - Tổng Giám đốc là người được ủy quyền ký các báo cáo này.

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Đại Việt đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2021 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 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021.

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 44. 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 2021, 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,



Lý Tuấn Anh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số 049.2A/2022/BCKT-TC-DAI VIET

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 2022, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021. 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 2021 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 2021, 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 2021, 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.



Bùi Thị Tĩnh
Chủ tịch HĐQT

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1027-2018-296-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ĐẠI VIỆT

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022



Lê Văn Hiệp

Kiểm toán viên

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 5001-2019-296-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		276.637.594.375	87.608.605.223
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.176.480.627	1.101.803.291
1. Tiền	111	V.1	2.176.480.627	1.101.803.291
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		260.879.441.375	73.543.270.891
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	92.747.076.663	15.247.796.532
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.410.981.143	2.107.442.084
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	3.400.000.000	39.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	161.321.383.569	17.188.032.275
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	11.818.677.792	8.870.214.783
1. Hàng tồn kho	141		11.818.677.792	8.870.214.783
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.762.994.581	4.093.316.258
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.761.713.416	4.092.035.093
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.281.165	1.281.165
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		481.940.274.580	601.665.826.840
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		740.000.000	149.800.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	740.000.000	149.800.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		23.598.442.713	29.467.827.117
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	13.280.902.452	16.009.526.820
Nguyên giá	222		22.669.704.157	22.669.704.157
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.388.801.705)	(6.660.177.337)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8	10.317.540.261	13.458.300.297
Nguyên giá	225		19.198.667.894	19.198.667.894
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(8.881.127.633)	(5.740.367.597)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	206.149.116.180	210.630.356.832
Nguyên giá	231		224.062.032.433	224.062.032.433
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.912.916.253)	(13.431.675.601)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		823.974.720	531.429.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	823.974.720	531.429.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		250.628.000.000	211.228.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2	250.628.000.000	211.228.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		740.967	8.213.891
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		740.967	8.213.891
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		758.577.868.955	689.274.432.063

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		453.566.465.079	383.935.040.157
I. Nợ ngắn hạn	310		268.140.454.544	152.682.196.024
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11a	13.844.923.201	42.213.610.668
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		36.332.062	132.689.123
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	4.964.235.236	4.369.235.487
4. Phải trả người lao động	314		222.519.154	9.235.252
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	19.335.538.538	20.774.207.020
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.608.432.105	2.278.670.346
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	4.583.862.969	5.127.171.360
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	221.520.864.087	76.450.129.580
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1.023.747.192	1.327.247.188
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		185.426.010.535	231.252.844.133
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11b	100.902.410.553	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	12.091.992.002	9.672.172.128
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	72.431.607.980	221.580.672.005
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		305.011.403.876	305.339.391.906
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	305.011.403.876	305.339.391.906
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.011.403.876	5.339.391.906
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.139.391.906	5.339.391.906
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.872.011.970	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		758.577.868.955	689.274.432.063


Nguyễn Đặng Anh Thu
Người lập biểu


Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng


Lý Tuấn Anh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	235.548.994.377	96.716.325.097
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		235.548.994.377	96.716.325.097
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	215.522.853.606	76.358.234.268
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.026.140.771	20.358.090.829
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19.165.174.351	4.604.002.190
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	32.025.202.272	17.960.590.655
Trong đó: chi phí lãi vay	23		30.658.343.812	17.537.039.156
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.368.556.762	971.990.202
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.797.556.088	6.029.512.162
11. Thu nhập khác	31	VI.5	62.934.790	1.768.889.335
12. Chi phí khác	32	VI.5	180.772.489	689.877.847
13. Lợi nhuận khác	40		(117.837.699)	1.079.011.488
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.679.718.389	7.108.523.650
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.7	1.807.706.419	1.872.429.272
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>3.872.011.970</u>	<u>5.236.094.378</u>



Nguyễn Đặng Anh Thư
Người lập biểu



Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng



Lý Tuấn Anh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 03-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.679.718.389	7.108.523.650
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.350.625.056	10.149.739.615
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.160.704.110)	(4.403.017.635)
- Chi phí lãi vay	06		30.658.343.812	17.537.039.156
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.527.983.147	30.392.284.786
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(69.155.714.559)	(91.768.609.641)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.948.463.009)	25.632.424.091
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		70.627.225.249	(51.730.601.121)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		7.472.924	55.962.758
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.393.048.756)	(16.098.838.624)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.350.016.905)	(2.312.511.391)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(303.499.996)	(186.291.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.988.061.905)	(106.016.180.742)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(133.501.103)	(2.925.139.550)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	372.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.400.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		39.000.000.000	306.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.900.000.000)	(43.052.828.800)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.270.569.862	28.820.516
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		12.837.068.759	(45.270.420.561)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		148.814.758.134	218.591.265.576
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(149.826.423.644)	(61.927.199.996)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.066.664.008)	(2.937.884.004)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.696.000.000)	(3.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5.774.329.518)	150.726.181.576
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.074.677.336	(560.419.727)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.101.803.291	1.662.223.018
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	2.176.480.627	1.101.803.291

Nguyễn Đặng Anh Thư
Người lập biểu

Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng

Lý Tuấn Anh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

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 Cổ phần đầu tư Rivera là Công ty Cổ phần hoạt động theo Luật Doanh Nghiệp 2014 và theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0310683236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11 tháng 03 năm 2011.

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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính .

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Số 69 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	81,8%	81,8%	81,8%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại dịch vụ Xuân Thủy	Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	65%	65%	65%

5. Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 19 người.

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).

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)

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.

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

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.

Hình thức kế toán áp dụng

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

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)

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. 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).

3. 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.

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)

- 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.

4. 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

5. 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.

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)

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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

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.

10. 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 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.

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)

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.

- 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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

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)

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...)

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

- Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)
 - Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối bán hàng nội địa.
- 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.

16. Nguyên tắc kế toán Lãi trên cổ phiếu.

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và pha loãng giá trị cổ phiếu.

17. 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.

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)

18. 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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	160.284.489	252.004.759
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.016.196.138	849.798.532
Cộng	2.176.480.627	1.101.803.291

2. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱ⁾	133.568.000.000	-	92.668.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱⁱ⁾	117.060.000.000	-	118.560.000.000	-
Cộng	250.628.000.000	-	211.228.000.000	-

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108121049 thay đổi lần 5 ngày 13 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội có vốn điều lệ là 150.000.000.000 VND, tương ứng 15.000.000 cổ phần. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 12.270.000 cổ phần, tương đương 81,8% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (số đầu năm là 8.180.000 cổ phần, tương đương 81,80% vốn điều lệ). Khoản đầu tư tăng trong năm do góp thêm vốn vào Công ty con, số tiền 40.900.000.000 VND.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101951918 thay đổi lần 9 ngày 13 tháng 12 năm 2021 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 ứng 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (số đầu năm là 2.964.000 cổ phần, tương đương 65% vốn điều lệ). Trong năm, Công ty ghi giảm giá trị khoản đầu tư đối với cổ tức được chia năm 2018 (cổ tức trực khi khoản đầu tư được mua), số tiền 1.500.000.000 VND và nhận cổ tức được chia bằng cổ phiếu, số lượng 652.080 cổ phiếu

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.

Giao dịch với các công ty con

Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy chi tiết như sau:

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 31/12/2021

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)*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Góp thêm vốn vào Công ty con	40.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy		
Cho Công ty con vay	-	340.000.000
Công ty con chia cổ tức năm 2018	1.500.000.000	-
Công ty con chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu	652.080 cổ phiếu	-

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	82.549.064.131	10.284.292.653
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	6.537.279.095	6.837.279.095
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	75.924.263.366	171.152.238
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	87.521.670	3.275.861.320
Phải thu các khách hàng khác	10.198.012.532	4.963.503.879
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	5.120.156.793	2.022.228.702
Các khách hàng khác	5.077.855.739	2.941.275.177
Cộng	92.747.076.663	15.247.796.532

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm/kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	3.400.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác (ii)	-	39.000.000.000
Cho Ông Đặng Võ Đạt vay với lãi suất 11%/năm	-	9.000.000.000
Cho Ông Võ Trường Sơn vay với lãi suất 11%/năm	-	10.000.000.000
Cho Ông Đặng Ngọc Bình vay với lãi suất 11%/năm	-	10.000.000.000
Cho Ông Lê Văn Khê vay với lãi suất 11%/năm	-	10.000.000.000
Cộng	3.400.000.000	39.000.000.000

(**) Cho các cá nhân vay với lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 01 năm, kể từ tháng 12 năm 2019. Lãi vay được thanh toán cùng gốc vay khi hết hạn hợp đồng. Tài sản đảm bảo là 2.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 1.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Minh Phát thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Phan. Các khoản cho vay đã được thu hồi vào tháng 8/2021. Lãi vay chưa thu được phản ánh ở khoản mục "phải thu khác", số tiền 5.116.523.288 VND.

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 31/12/2021

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)

5. PHẢI THU KHÁC

a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm/kỳ	Số đầu năm	
	Giá trị	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	153.113.884.987	6.512.631.130	
Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	150.748.467.160	3.938.226.065	
Góp vốn hợp tác kinh doanh	149.100.000.000	-	
Phải thu về tạm ứng cổ tức	-	984.000.000	
Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh	-	1.575.364.384	
Lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	269.605.479	-	
Phải thu tiền điện chi hộ	1.378.861.681	1.378.861.681	
Công Ty Cổ Phần Quản Lý Và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes	14.315.001	264.219.724	
Công ty Cổ phần Minh Phát	20.000.000	-	
Ông Trần Quang Tín - tạm ứng	915.936.517	908.936.517	
Đối tượng khác - tạm ứng	1.415.166.309	1.401.248.824	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.207.498.582	10.675.401.145	
Tạm ứng	1.571.987.194	4.131.960.005	
Ký cược, ký quỹ	2.000.000	42.000.000	
Phải thu lãi cho vay	5.116.523.288	4.301.753.424	
Đặng Võ Đạt	1.138.328.767	992.712.327	
Đặng Ngọc Bình	1.382.821.917	1.103.013.699	
Lê Văn Khê	1.299.178.083	1.103.013.699	
Võ Trường Sơn	1.296.194.521	1.103.013.699	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.516.988.100	2.199.687.716	
Cộng	161.321.383.569	17.188.032.275	

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 31/12/2021

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)

5. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

b. Phải thu dài hạn khác

Phải thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh 02 dự án(i)

Phải thu các tổ chức và cá nhân khác

Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (ii)

Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (iii)

Cộng

Số cuối năm/kỳ Giá trị	Dự phòng	Số đầu năm Giá trị	Dự phòng
-		149.100.000.000	
740.000.000		149.100.000.000	
	700.000.000	700.000.000	
40.000.000		-	
740.000.000		149.800.000.000	

(i) Khoản tiền để bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Bên A) làm chủ đầu tư bao gồm: Dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và Dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. 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, Bên A sẽ thanh toán tiền lãi bảo đảm thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Công ty (Bên B) với lãi suất 11%, trong suốt thời gian 24 tháng kể từ ngày Bên B chuyển tiền cho Bên A. Trong đó, số tiền lãi tính từ ngày Bên B chuyển tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Bên A đến khi hai bên ký kết hợp đồng/phụ lục hợp đồng chi tiết về hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản là tiền lãi bên B được hưởng theo thỏa thuận.

Số phải góp theo hợp đồng

155.746.464.000

Số đã góp

149.100.000.000

Số còn phải góp

6.646.464.000

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)

MẪU B 09-DN

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

Bên A cam kết sẽ trả đủ 100% tiền vốn góp cho bên B bằng đúng giá trị tiền đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc trong thời gian chậm nhất không quá 24 tháng kể từ ngày bên B chuyển tiền đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (ngày chuyển tiền 25/12/2020). Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc này được trình bày là khoản phải thu ngắn hạn.

- (ii) Là khoản ký quỹ để thực hiện hợp đồng thuê tài chính số 08/2019/CN.MN-CTTC ngày 30/01/2019 ký với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.18b).
- (iii) Là khoản ký quỹ để thực hiện hợp đồng thuê tài chính số 77.20.03/CTTC ngày 18/6/2020 ký với Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.18b).

6. HÀNG TỒN KHO

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang
Hàng hóa
Cộng

	Số cuối năm/kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	9.848.413.923		8.870.214.783	
	1.970.263.869			
	11.818.677.792		8.870.214.783	

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 31/12/2021

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)

MẪU B 09-DN

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá
Số đầu năm
Số cuối năm

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng
Chờ thanh lý

Giá trị hao mòn

Số đầu năm
Khấu hao trong năm
Số cuối năm/kỳ

Giá trị còn lại

Số đầu năm
Số cuối năm/kỳ

Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
6.407.612.698	1.689.563.637	14.572.527.822	22.669.704.157
6.407.612.698	1.689.563.637	14.572.527.822	22.669.704.157
-	570.895.759	6.089.281.578	6.660.177.337
128.152.260	168.956.364	2.431.515.744	2.728.624.368
128.152.260	739.852.123	8.520.797.322	9.388.801.705
6.407.612.698	1.118.667.878	8.483.246.244	16.009.526.820
6.279.460.438	949.711.514	6.051.730.500	13.280.902.452

Một số tài sản cố định có giá trị còn lại theo sổ sách là 949.711.514 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại.

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 31/12/2021

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)

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	-	1.183.436.364	18.015.231.530	19.198.667.894
Phân loại lại	1.416.430.567	-	(1.416.430.567)	-
Số cuối năm/kỳ	1.416.430.567	1.183.436.364	16.598.800.963	19.198.667.894
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	98.619.696	5.641.747.901	5.740.367.597
Khấu hao trong năm/kỳ	177.053.820	197.239.392	2.766.466.824	3.140.760.036
Phân loại lại	339.353.155	-	(339.353.155)	-
Số cuối năm/kỳ	516.406.975	295.859.088	8.068.861.570	8.881.127.633
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	1.084.816.668	12.373.483.629	13.458.300.297
Số cuối năm/kỳ	900.023.592	887.577.276	8.529.939.393	10.317.540.261

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)****9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	224.062.032.433	224.062.032.433
Số cuối năm	224.062.032.433	224.062.032.433
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê		
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	(13.431.675.601)	(13.431.675.601)
Khấu hao trong năm/kỳ	(4.481.240.652)	(4.481.240.652)
Số cuối năm/kỳ	(17.912.916.253)	(17.912.916.253)
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	210.630.356.832	210.630.356.832
Số cuối năm/kỳ	206.149.116.180	206.149.116.180

Bất động sản đầu tư đã được thế chấp để đảm bảo khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long.

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 kỳ kế toán 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.

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)

MẪU B 09-DN

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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG

Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Thi công sửa chữa sân thương mại Rivera Park Sài Gòn	531.429.000	292.545.720	-
Cộng	531.429.000	292.545.720	823.974.720

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Phải trả các bên liên quan	Số cuối năm/kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	24.007.513.082	23.081.241.297
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	22.779.057.164	22.711.332.644
Phải trả các nhà cung cấp khác	1.181.321.361	322.774.096
Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp Quốc tế HHG	90.739.820.672	19.132.369.371
Công ty Cổ phần BV Land	4.557.633.670	4.401.564.670
Các nhà cung cấp khác	75.490.013.483	-
Cộng	10.692.173.519	14.730.804.701
	114.747.333.754	42.213.610.668

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 31/12/2021**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)***MẪU B 09-DN****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	1.281.165	-	-	-	1.281.165
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.271.136.508	-	1.807.721.219	(1.350.016.905)	4.728.840.822	-
Thuế thu nhập cá nhân	98.098.979	-	179.310.235	(42.000.000)	235.409.214	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	4.369.235.487	1.281.165	1.990.031.454	(1.395.016.905)	4.964.250.036	1.281.165

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃU 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 NGẮN HẠN**

	Số cuối năm/kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	264.612.845	264.612.845
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang - trích trước giá vốn xây dựng	264.612.845	264.612.845
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	19.070.925.693	20.509.594.175
Trích trước chi phí các công trình	17.174.052.808	18.878.016.346
Chi phí lãi vay dự trả	481.583.945	518.690.532
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.415.288.940	1.112.887.297
Cộng	19.335.538.538	20.774.207.020

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm/kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	3.473.615.000	4.352.000.000
Lê Hà Giang - Phải trả cổ tức	2.592.000.000	1.584.000.000
Nguyễn Phan - Phải trả cổ tức	108.000.000	66.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long (	-	1.152.000.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Long Giang	773.615.000	1.496.000.000
- Phải trả cổ tức	752.000.000	1.496.000.000
- Chi hộ	21.615.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - phải trả lãi vay	-	54.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	1.110.247.969	775.171.360
Kinh phí công đoàn	278.832.455	244.204.955
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghi	247.397.167	135.248.058
Cổ tức phải trả	468.000.000	286.000.000
Nhận ký cược ký quỹ	6.300.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	109.718.347	109.718.347
Cộng	4.583.862.969	5.127.171.360

b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm/kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	12.091.992.002	9.672.172.128
Công Ty TNHH CJ CGV Việt Nam	2.913.544.704	2.913.544.704
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Giao Hàng Nhanh	2.292.384.290	2.764.285.275
Công ty TNHH Học viện Doanh nhân PTI	917.993.211	1.191.033.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tức thời	1.233.906.068	286.008.282
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long (	2.184.000.000	-
Các đối tượng khác	2.550.163.729	2.517.300.867
Cộng	12.091.992.002	9.672.172.128

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 31/12/2021

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)

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

THANH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

ình dưới đây là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

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

MẪU

B 09-DN

VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

ay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm/kỳ	Số có khả năng trả	Số đầu năm	Số có khả năng trả
	Giá trị	nợ	Giá trị	
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	221.520.864.087	-	76.450.129.580	-
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Đa (i)	49.989.276.654		44.323.265.576	
Vay các cá nhân	-		15.768.000.000	
Ông Phạm Văn Trường	-		15.768.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	-		-	
Vay dài hạn đến hạn trả	18.914.923.425		13.292.199.996	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	18.789.523.408		13.125.000.000	
Gòn	125.400.017		167.199.996	
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	3.066.664.008		3.066.664.008	
Công ty Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.809.104.000		2.809.104.000	
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Hồ Chí Minh	257.560.008		257.560.008	
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 15b)	149.550.000.000		-	
Cộng	221.520.864.087	-	76.450.129.580	-

(i) Các khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/4086968/HĐTD ngày 30/12/2020 với tổng hạn mức tín dụng 50.000.000.000 VND mục đích để tài trợ vốn lưu động phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, lãi suất điều chỉnh theo thông báo của bên cho vay. Khoản vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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; Quyền sử dụng đất tại địa chỉ khu phố 1, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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)

Mẫu B 09-DN

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

Thuận; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền 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; Quyền sử dụng đất tại số 2, ngách 66/56 Ngọc Lâm, tổ 8 phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác

Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long (i)

Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn (ii)

Nợ thuê tài chính

Công ty Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iii)

Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Hồ Chí Minh(iv)

Trái phiếu thường dài hạn^(v)

Mệnh giá trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu

Vay các cá nhân

Ông Phạm Văn Trường

Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân

Cộng

Số cuối năm/kỳ	Số có khả năng trả nợ		Số đầu năm		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị		Giá trị		
56.163.607.980	-		221.580.672.005	-	
52.500.000.000			65.750.400.017		
52.500.000.000			65.625.000.000		
			125.400.017		
3.663.607.980			6.730.271.988		
3.277.268.000			6.086.372.000		
386.339.980			643.899.988		
-			149.100.000.000		
-			150.000.000.000		
-			(900.000.000)		
16.268.000.000					
15.768.000.000					
500.000.000					
56.163.607.980	-		221.580.672.005	-	

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)***MẪU B 09-DN****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

- (i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 316/2018/HDTDTDH-PN/SHB.110600 ngày 25/08/2018 số tiền 105.000.000.000 VND, mục đích để thanh toán tiền mua phần diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ tại dự án Khu chung cư Thành Thái - 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 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera. Lãi suất được quy định theo từng khế ước nhận nợ, thời hạn vay 8 năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền tài sản, tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 0404/2017/HĐCNTS/LGL-LGSG và các phụ lục hợp đồng.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 596/2017/HDTD/CLG01 ký ngày 03 tháng 10 năm 2017, số tiền vay 836.000.000 VND với mục đích đầu tư mua xe ô tô phục vụ nhu cầu vận tải hàng hóa. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay 8,5%/năm. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.9).
- (iii) Hợp đồng thuê tài chính năm 2019, tổng giá trị tài sản cho thuê tài chính là 18.015.231.959 VND, lãi suất cho thuê áp dụng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là: 9,5%/năm. Lãi suất cho thuê áp dụng theo phương pháp thả nổi và được tính bằng trần lãi suất huy động vốn đối với cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại thời điểm áp dụng không thấp hơn lãi suất sàn của Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam quy định trong từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Thời hạn cho thuê là 60 tháng kể từ thời điểm nhận nợ.
- (iv) Hợp đồng thuê tài chính năm 2020, tổng giá trị tài sản thuê tài chính là 1.148.000.000 VND, số tiền thuê tài chính bằng 918.400.000 VND và 80% lệ phí trước bạ và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác hình thành tài sản; lãi suất cho thuê được xác định bằng lãi suất cơ bản bằng VND do Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm tính lãi cộng biên độ 2,4%/năm và điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Thời hạn thuê là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho Bên cung cấp.
- (v) Tháng 12/2020, Công ty phát hành 150.000 trái phiếu thường theo mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu, tương đương tổng giá trị 150 tỷ VND với mục đích góp vốn hợp tác đầu tư 03 dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Với mục đích nộp tiền đảm bảo hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT/LGL-RI về việc hợp tác đầu tư các dự án bất động sản). Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng từ ngày 25/12/2020 đến ngày 25/12/2022, tiền lãi trái phiếu được trả sau với lãi suất 11%/năm vào các ngày thanh toán lãi (ngày 25 tháng 6 và ngày 25 tháng 12 hàng năm). Trái phiếu được đảm bảo bằng 20.800.000 cổ phần, chiếm 40% vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long được đăng ký sở hữu dưới tên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội nắm giữ 50.000 trái phiếu và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam nắm giữ 100.000 trái phiếu phát hành 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)

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

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống		Trên 1 năm đến 5 năm		Trên 5 năm
Số cuối năm						
Vay dài hạn ngân hàng	71.414.923.425	18.914.923.425	52.500.000.000	-		
Nợ thuê tài chính	6.730.271.988	3.066.664.008	3.663.607.980	-		
Trái phiếu thường	149.550.000.000	149.550.000.000	-	-		
Cộng	227.695.195.413	171.531.587.433	56.163.607.980	-		
	-	-	-	-		
Số đầu năm						
Vay dài hạn ngân hàng	79.042.556.013	13.292.199.996	52.625.400.017	13.124.956.000		
Nợ thuê tài chính	9.796.935.996	3.066.664.008	6.730.271.988	-		
Trái phiếu thường	149.100.000.000	-	149.100.000.000	-		
Cộng	237.939.492.009	16.358.864.004	208.455.672.005	13.124.956.000		

16. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm/kỳ	Giảm khác	Số cuối năm/kỳ
Quỹ khen thưởng	999.220.530			(300.299.996)		698.920.534
Quỹ phúc lợi	328.026.658			(3.200.000)		324.826.658
Cộng	1.327.247.188	-	-	(303.499.996)	-	1.023.747.192



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 31/12/2021

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)

MẪU B 09-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	7.879.867.982	307.879.867.982
Lợi nhuận trong năm		5.236.094.378	5.236.094.378
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi		(1.176.570.454)	(1.176.570.454)
Tạm ứng cổ tức 2019		(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	5.339.391.906	305.339.391.906
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	5.339.391.906	305.339.391.906
Lợi nhuận trong năm		3.872.011.970	3.872.011.970
Trích lập các quỹ		-	-
Chia cổ tức, lợi nhuận		(4.200.000.000)	(4.200.000.000)
Số dư cuối năm nay	300.000.000.000	5.011.403.876	305.011.403.876

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)****17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu.**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	144.000.000.000	144.000.000.000
Ông Lê Hà Giang	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	68.000.000.000	68.000.000.000
Ông Nguyễn Phan	3.000.000.000	3.000.000.000
Các cổ đông khác	13.000.000.000	13.000.000.000
Cộng	<u>300.000.000.000</u>	<u>300.000.000.000</u>

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

· Chia cổ tức cho các cổ đông : 4.200.000.000

d. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU 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)****1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	41.446.713.110	24.189.347.219
Doanh thu cho thuê bất động sản ^(*)	41.880.309.407	41.190.259.823
Doanh thu hợp đồng xây dựng	152.221.971.860	31.336.718.055
Cộng	235.548.994.377	96.716.325.097

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan*Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:*

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang</i>		
Doanh thu thi công Công trình Thành Thái	-	2.141.897.145
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</i>		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	36.800.000
Doanh thu thi công công trình	152.221.971.860	24.501.058.182
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Và Khai thác Bất động sản Rivera Homes</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	21.232.292.427	9.652.144.320
Doanh thu cung cấp dịch vụ	589.356.362	2.096.691.519

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	41.467.340.181	24.108.391.544
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.590.582.998	22.321.225.843
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	151.464.930.427	29.928.616.881
Cộng	215.522.853.606	76.358.234.268

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.470.241	32.643.287
Lãi tiền cho vay	2.714.769.864	4.301.753.424
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	-	269.605.479
Lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.445.934.246	-
Cộng	19.165.174.351	4.604.002.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU 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)****4. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	18.870.155.237	17.537.039.156
Chi phí lãi trái phiếu phải trả	11.788.188.575	-
Chi phí thuê tài sản thế chấp	825.798.497	423.551.499
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	450.000.000	-
Chi phí khác	91.059.963	-
Cộng	<u>32.025.202.272</u>	<u>17.960.590.655</u>

5. CHI PHÍ KHÁC - THU NHẬP KHÁC**Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	72.443.695
Phạt vi phạm hợp đồng	-	1.623.519.444
Tiền bồi thường	36.184.790	69.125.780
Thu nhập khác	26.750.000	3.800.416
Cộng	<u>62.934.790</u>	<u>1.768.889.335</u>

Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lãi chậm nộp thuế	22.122.707	226.699.747
Chi phí khác	158.649.782	463.178.100
Cộng	<u>180.772.489</u>	<u>689.877.847</u>

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	11.390.080	39.646.800
Chi phí đồ dùng văn phòng	37.841.674	21.730.515
Chi phí khấu hao tài sản cố định	505.392.456	200.913.379
Thuế, phí và lệ phí	87.875.791	38.710.956
Chi phí dịch vụ mua ngoài	550.631.826	479.316.609
Các chi phí khác	175.424.935	191.671.943
Cộng	<u>1.368.556.762</u>	<u>971.990.202</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU 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 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 nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.679.718.389	7.108.523.650
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	3.358.813.702	5.077.952.025
- Chi phí lãi vay không được trừ	3.200.764.279	4.388.074.178
- Các khoản điều chỉnh tăng khác	158.049.423	689.877.847
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	9.038.532.091	12.186.475.675
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	9.038.532.091	12.186.475.675
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	1.807.706.418	2.437.295.135
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm (*)	-	(731.188.540)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.807.706.418	1.706.106.595
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	166.322.677
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1.807.706.418	1.872.429.272

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	182.590.766	3.788.373.015
Chi phí nhân công	2.921.318.652	2.622.554.298
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.350.625.056	10.149.739.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	158.008.145.788	19.535.758.723
<i>Trong đó: chi phí thuê thầu phụ dịch vụ xây lắp</i>	<i>151.464.930.427</i>	
Chi phí khác	4.939.589.065	597.673.032
Cộng	176.402.269.327	36.694.098.683

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ 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****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. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

Công ty đã thận trọng nhận định rằng không tồn tại các sự kiện không có trong kế hoạch hoặc chưa được dự tính, dẫn đến khả năng có thể thu được lợi ích kinh tế cho doanh nghiệp để trình bày phần thuyết minh Báo cáo tài chính là một tài sản tiềm tàng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 “Dự phòng, Tài sản và Nợ tiềm tàng”.

3. 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.

4. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý). mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Do đặc điểm hoạt động của Công ty chỉ có hoạt động sản xuất sữa các loại theo đó không có sự khác biệt đáng kể về lĩnh vực kinh doanh. Đồng thời Công ty hoạt động tại một bộ phận địa lý chính tại Việt Nam nên không có sự khác biệt đáng kể về rủi ro và lợi ích kinh tế của các bộ phận theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty xác định lại là không trình bày báo cáo theo bộ phận tại báo cáo này.



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. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Lê Hà Giang		
Chi trả cổ tức	1.008.000.000	1.584.000.000
Ông Nguyễn Phan		
Chi trả cổ tức	42.000.000	66.000.000
Góp vốn bằng tiền		
Các thành viên Ban điều hành		
Ông Vũ Nhật Trung		
Tạm ứng	5.186.426.475	1.290.652.668
Hoàn ứng	5.172.508.990	358.921.000
Ông Trần Quang Tín		
Tạm ứng	7.000.000	269.739.909
Hoàn ứng	7.000.000	109.539.909
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:		
Năm nay		Lương
Hội đồng quản trị		
Ông Vũ Nhật Trung	Thành viên HĐQT	420.076.068
Ông Nguyễn Phan	Thành viên HĐQT	163.754.302
Ông Lê Anh Dũng	Thành viên HĐQT	-
Ban Giám đốc		
Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	508.850.043
Ông Trần Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	100.646.428
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	104.880.752
Bà Phạm Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	39.109.420
		1.337.317.013
Năm trước		
Hội đồng quản trị		
Ông Vũ Nhật Trung	Thành viên HĐQT	482.394.444
Ông Nguyễn Phan	Thành viên HĐQT	90.000.000
Ông Lê Anh Dũng	Thành viên HĐQT	161.000.000
Ban Giám đốc		
Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	286.000.000
Ông Trần Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	106.359.574
		1.125.754.018

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)*****b. Giao dịch và số dư các bên liên quan khác******Các bên liên quan khác gồm:***

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may theo Việt Hưng	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Công ty con
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Bên liên quan 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)***VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)***Giao dịch với các bên liên quan khác*

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (LGL)</i>		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh vào	-	149.100.000.000
Lãi từ khoản tiền đảm bảo hợp đồng	16.445.934.246	-
Cổ tức chia cho LGL	2.016.000.000	3.168.000.000
Chuyển tiền tạm ứng cổ tức cho LGL	-	3.000.000.000
Mua vật tư của LGL	-	9.067.955.545
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long</i>		
Cổ tức chia cho Đầu tư Long Giang	952.000.000	1.496.000.000
Chi phí dịch vụ văn phòng	758.712.523	223.482.336
<i>Công ty Cổ phần Minh Phát</i>		
Thu tiền cho vay	-	306.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ</i>		
Vay	1.000.000.000	
Trả nợ vay	1.000.000.000	
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Kỹ thuật Long Giang)</i>		
Khối lượng thi công công trình Vũ Trọng Phụng	-	1.879.319.999
Khối lượng thi công công trình Thành Thái	-	531.429.000
Khối lượng thi công công trình chung cư Diamond Hill	152.221.971.860	-
Thi công cải tạo Biệt thự FLC Hạ Long	-	872.031.380
Mua hàng hóa của Kỹ thuật Long Giang	15.671.029.760	-
Vay	650.000.000	-
Trả tiền gốc vay	650.000.000	19.200.000.000
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes (Rivera Homes)</i>		
Sử dụng dịch vụ của bên liên quan	2.079.157.132	2.998.827.575

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 31/12/2021

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)

6. 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.

Nguyễn Đặng Anh Thư
Người lập biểu

Hà Thị Hồng
Kế toán trưởng



Lý Tuấn Anh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022