

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**VICTORY CAPITAL**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	15 - 38
8. Phụ lục	39

\*\*\*\*\*

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Capital (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Victory Capital (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 04 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### **Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : +84 (028) 5416 1020
- Fax : +84 (028) 5416 1021

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu đô thị, văn phòng, cảng biển, cảng sông; Cho thuê kho bãi, nhà xưởng; Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán vật tư, thiết bị ngành xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình công ích;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh);
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ kinh doanh vũ trường, phòng trà ca nhạc và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh);
- Hoạt động của các cơ sở thể thao (trừ hoạt động của các sân nháy);
- Hoạt động khu vui chơi trẻ em, bể bơi (trừ hoạt động sân nháy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi có thưởng trên mạng);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Quản lý bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cảng, đường thủy); Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Lập dự toán và tổng dự toán; Tư vấn đầu thầu; Thẩm tra dự án; Tư vấn xây dựng;
- Quảng cáo;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ);
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi khử trùng);
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Trung Trí	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Trí	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Dương Văn Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Đoàn Hữu Trác	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Trần Ngọc Lâm	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Hà Quang Ấn	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Rainer Frey	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông David Maurice Jackson	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Từ Thị Vy Uyên	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2021
Ông Hà Quang Ân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Nguyễn Trọng Tín	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Bà Vũ Thị Châm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Bà Phạm Thị Lan Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2021
Ông Phạm Hoàng Nhân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Nguyễn Tấn Đạt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2021
	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Quang Hưng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2021
Ông Ngô Bùi Ngọc	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 8 năm 2021
Ông Phạm Mạnh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022

**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 như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2021
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Quang Hưng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2021

Ông Nguyễn Thanh Tuấn đã ủy quyền cho Ông Phạm Mạnh Hải - Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 07/UQ-VCG ngày 28 tháng 3 năm 2022.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Phạm Mạnh Hải**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 26 tháng 4 năm 2022



Số: 1.1026/22/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Capital (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 4 năm 2022, từ trang 08 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Victory Capital 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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**


Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính trình bày việc Ban Tổng Giám đốc Công ty điều chỉnh lại một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 334/NQ-VCG ngày 13 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 374/NQ-VCG ngày 20 tháng 4 năm 2022.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022 chúng tôi đã phát hành Báo cáo kiểm toán số 1.0905/22/TC-AC với ý kiến ngoại trừ về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được Ban Tổng Giám đốc Công ty lập ngày 31 tháng 3 năm 2022. Trong việc phát hành Báo cáo kiểm toán này, trừ các thủ tục kiểm toán để đánh giá sự phù hợp của các điều chỉnh được trình bày tại thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, chúng tôi không thực hiện bất kỳ thủ tục kiểm toán bổ sung nào khác từ thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán số 1.0905/22/TC-AC ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2018-008-1



Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0327-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 4 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>558.592.542.662</b>	<b>534.527.826.271</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>200.942.068.463</b>	<b>3.459.756.976</b>
1. Tiền	111		4.942.068.463	3.459.756.976
2. Các khoản tương đương tiền	112		196.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>27.726.430.029</b>	<b>157.526.430.029</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	27.726.430.029	157.526.430.029
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>268.819.406.758</b>	<b>264.556.706.357</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	66.531.100.573	71.088.209.856
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.978.355.311	1.277.305.744
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	263.990.743.050	256.871.982.933
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(64.680.792.176)	(64.680.792.176)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>50.834.789.334</b>	<b>95.858.564.833</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	50.834.789.334	95.858.564.833
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.269.848.078</b>	<b>13.126.368.076</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		76.290.719	10.767.254
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.035.593.214	5.956.701.955
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	7.157.964.145	7.158.898.867
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>317.644.082.037</b>	<b>324.976.501.495</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>50.827.347.250</b>	<b>50.827.347.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	50.827.347.250	50.827.347.250
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		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>77.961.509.942</b>	<b>80.323.602.995</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	63.107.274.583	65.047.862.392
- Nguyên giá	222		84.555.999.093	84.555.999.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.448.724.510)	(19.508.136.701)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	14.854.235.359	15.275.740.603
- Nguyên giá	228		18.824.739.505	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.970.504.146)	(3.548.998.902)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>90.853.959.501</b>	<b>93.358.696.725</b>
- Nguyên giá	231		103.732.264.540	103.732.264.540
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.878.305.039)	(10.373.567.815)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>98.001.265.344</b>	<b>100.423.452.826</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	157.325.000.000	157.325.000.000
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	V.2b	(59.323.734.656)	(56.901.547.174)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>43.401.699</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	43.401.699
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>876.236.624.699</b>	<b>859.504.327.766</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>278.162.381.767</b>	<b>278.248.137.989</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>260.587.714.150</b>	<b>260.589.336.244</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	14.689.642.244	14.702.136.043
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	401.282.693	664.282.397
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	67.756.308	-
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1.084.102.209	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	65.098.364.641	66.232.183.204
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	V.17	400.245.030	762.530.324
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a, c	178.846.321.025	178.228.204.276
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>17.574.667.617</b>	<b>17.658.801.745</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	5.237.890.927	5.473.831.957
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b, c	12.336.776.690	12.184.969.788
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>598.074.242.932</b>	<b>581.256.189.777</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>598.074.242.932</b>	<b>581.256.189.777</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- 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	V.19	(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	23.458.924.626	23.458.924.626
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	V.19	(417.518.195.774)	(434.336.248.929)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(434.336.248.929)	(434.336.248.929)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		16.818.053.155	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>876.236.624.699</b>	<b>859.504.327.766</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2022



Từ Trúc Phương  
Người lập



Trương Tuấn Thành  
Kế toán trưởng



Phạm Mạnh Hải  
Phó Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

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	72.952.173.156	46.142.222.954
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		72.952.173.156	46.142.222.954
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.563.615.997	38.075.462.442
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.388.557.159	8.066.760.512
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11.701.736.600	13.197.043.380
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.422.187.482	3.427.083.229
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		143.146.891	2.636.364
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.301.236.647	15.275.449.083
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.223.722.739	2.558.635.216
11. Thu nhập khác	31	VI.6	6.715.263.303	746.799.723
12. Chi phí khác	32	VI.7	120.932.887	274.682.983
13. Lợi nhuận khác	40		6.594.330.416	472.116.740
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.818.053.155	3.030.751.956
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>16.818.053.155</u>	<u>3.030.751.956</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2022



Từ Trúc Phượng  
Người lập



Trương Tuấn Thành  
Kế toán trưởng




Phạm Mạnh Hải  
Phó Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.818.053.155	3.030.751.956
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10	4.866.830.277	4.806.280.412
- Các khoản dự phòng	03	V.2b	2.422.187.482	3.427.083.229
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(11.701.736.600)	(13.197.043.380)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.405.334.314	(1.932.927.783)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.521.389.849)	(29.078.409.287)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		45.023.775.499	(42.777.415.172)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(63.752.702)	18.995.517.547
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(22.121.766)	60.537.255
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>55.821.845.496</b>	<b>(54.732.697.440)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.123.728.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(246.593.472.962)	(350.526.430.029)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		376.393.472.962	355.978.159.498
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.3	11.882.469.511	13.443.644.866
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>141.682.469.511</b>	<b>16.771.645.935</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**


Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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


**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18a	(22.003.520)	(49.481.890)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<u>(22.003.520)</u>	<u>(49.481.890)</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		197.482.311.487	(38.010.533.395)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.459.756.976	41.470.290.371
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	V.1	<u><u>200.942.068.463</u></u>	<u><u>3.459.756.976</u></u>

  
 Từ Trúc Phượng  
 Người lập

  
 Trương Tuấn Thành  
 Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2022

  
 Phạm Mạnh Hải  
 Phó Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Capital (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản và kinh doanh bất động sản.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

##### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty tăng mạnh so với năm trước do trong năm Công ty chuyển nhượng toàn bộ các lô đất ở Dự án Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu.

##### 6. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ, Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

##### 7. Cấu trúc Công ty

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú có trụ sở chính tại Lầu 7, 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 89,9%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

##### 8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

##### 9. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 26 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 29 nhân viên).



## **CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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

#### **1. Năm tài chính**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

#### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### *Đầu tư vào công ty con*

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

### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	44 – 50
Máy móc và thiết bị	03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định khác	04 – 17

### 8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm.

### **Chương trình phần mềm máy tính**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 – 05 năm.

## **9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà 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 bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	42
Nhà cửa, vật kiến trúc	40 – 42

## **10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 11. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

### 12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

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

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 13. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Bên liên quan

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

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

#### 16. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

## 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	69.739.170	348.176.365
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.872.329.293	3.111.580.611
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	<u>196.000.000.000</u>	-
<b>Cộng</b>	<b><u>200.942.068.463</u></b>	<b><u>3.459.756.976</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng.

#### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309612230, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 02 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú 157.325.000.000 VND, tương đương 89,9% vốn điều lệ.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/NQ-DKMP ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Chế biến Sản phẩm Nông nghiệp Quốc tế sẽ chuyển nhượng 9,74% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú cho Công ty sau khi thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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 công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	56.901.547.174	53.474.463.945
Trích lập dự phòng bổ sung	2.422.187.482	3.427.083.229
<b>Số cuối năm</b>	<b>59.323.734.656</b>	<b>56.901.547.174</b>

### Giao dịch với công ty con

Các giao dịch giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ	133.685.640	172.497.600
Thu chi hộ	-	618.450.646

## 3. Phải thu của khách hàng

### 3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>124.211.803</b>	<b>219.085.483</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	124.211.803	219.085.483
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>66.406.888.770</b>	<b>70.869.124.373</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim <sup>(i)</sup>	8.260.885.155	7.548.967.060
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh <sup>(ii)</sup>	47.272.960.000	47.272.960.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC-PT)	4.497.650.671	4.497.650.671
Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	70.688.772	70.688.772
Các khách hàng khác	6.304.704.172	11.478.857.870
<b>Cộng</b>	<b>66.531.100.573</b>	<b>71.088.209.856</b>

(i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (gọi tắt là “Sao Kim”) theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20 tháng 02 năm 2017. Ngày 19 tháng 4 năm 2022, Công ty và Sao Kim đã ký Biên bản xác nhận công nợ và thống nhất thực hiện cần trừ công nợ phải thu và công nợ phải trả.

(ii) Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Đất Xanh”) thể hiện số tiền còn phải thu Đất Xanh theo tiến độ thanh toán liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01 tháng 11 năm 2016, Phụ lục 01 ký ngày 19 tháng 4 năm 2017 và Phụ lục 02 ký ngày 12 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty và Đất Xanh về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (gọi chung là “Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long”) trong đó bao gồm số tiền chuyển nhượng của Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh) (gọi tắt là “Vũ Anh”), cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (gọi tắt là “Petroland Thăng Long”) ủy quyền cho Công ty thu hộ. Khoản phải thu này sẽ được Đất Xanh thanh toán khi:



## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Petroland Thăng Long nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Dự án được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500;
- Hoàn thành bồi thường 100% diện tích khu đất và xác nhận hoàn tất bồi thường của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### 3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Tổng công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000
Các khách hàng khác	22.487.066.522	22.487.066.522
<b>Cộng</b>	<b>50.827.347.250</b>	<b>50.827.347.250</b>

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn	1.932.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thái Hòa	345.787.170	345.787.170
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Quang Lâm	-	446.866.516
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam	160.000.000	160.000.000
Các nhà cung cấp khác	540.568.141	324.652.058
<b>Cộng</b>	<b>2.978.355.311</b>	<b>1.277.305.744</b>

### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>231.768.209</b>	<b>-</b>	<b>231.768.209</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú – các khoản chi hộ	231.768.209	-	231.768.209	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>263.758.974.841</b>	<b>(61.331.801.667)</b>	<b>256.640.214.724</b>	<b>(61.331.801.667)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long <sup>(i)</sup>	147.494.400.000	-	147.494.400.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh <sup>(ii)</sup>	61.331.801.667	(61.331.801.667)	61.331.801.667	(61.331.801.667)
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành <sup>(iii)</sup>	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC-PT) – các khoản phải thu khác	1.114.970.482	-	1.114.970.482	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal) – các khoản chi hộ	3.138.411.000	-	3.138.411.000	-
Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	173.115.360	-	173.115.360	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khoản đặt cọc ngắn hạn	1.521.004.000	-	1.730.138.000	-
Tiền lãi có kỳ hạn dự thu	1.239.087.853	-	1.419.820.764	-
Tạm ứng	448.219.695	-	132.800.000	-
Tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng phải thu lại <sup>(iv)</sup>	7.277.960.466	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.020.004.318	-	8.104.757.451	-
<b>Cộng</b>	<b>263.990.743.050</b>	<b>(61.331.801.667)</b>	<b>256.871.982.933</b>	<b>(61.331.801.667)</b>

- (i) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (Petroland Thăng Long) thể hiện khoản vốn góp bổ sung vào Petroland Thăng Long của Công ty và Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (gọi tắt là “Vũ Anh”) (Công ty góp hộ cho Vũ Anh). Theo Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long, Công ty sẽ thu lại khoản vốn góp bổ sung trên và sẽ hoàn trả cho Vũ Anh sau khi trừ đi các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng theo Hợp đồng này (xem thuyết minh số V.18a).
- (ii) Phải thu Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh) bao gồm các khoản phải thu về các khoản đã chi hộ cho hoạt động tư vấn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi hoàn đất, lãi vay liên quan đến dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Ngày 08 tháng 8 năm 2019, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Vũ Anh do vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 06 tháng 8 năm 2010. Hiện vụ kiện đang được tòa án thụ lý.
- (iii) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng, gọi tắt là “Vạn Khởi Thành”) để thực hiện Dự án Nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp tại TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, trong đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty theo hợp đồng là 25% (tương đương 36.000.000.000 VND). Ngày 29 tháng 3 năm 2019, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận phương án hoàn lại vốn góp với Vạn Khởi Thành với số tiền thu hồi cao hơn giá trị ghi sổ. Theo thỏa thuận, trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận, Vạn Khởi Thành sẽ đặt cọc 4.000.000.000 VND. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 3 tháng và 6 tháng tiếp theo kể từ ngày đặt cọc. Ngày 15 tháng 4 năm 2022, Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành đã gửi công văn xác nhận sẽ hoàn trả cho Công ty Cổ phần Victory Capital số tiền là 32.000.000.000 VND trong 3 đợt.
- (iv) Trong năm 2021 Công ty đã nộp tiền truy thu thuế giá trị gia tăng, tiền chậm nộp thuế giá trị gia tăng và điều chỉnh giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ với số tiền lần lượt là 3.636.280.031 VND, 2.867.970.124 VND và 773.710.311 VND theo Quyết định số 845/QĐ-CT ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh. Công ty sẽ thu lại các khoản này từ các bị cáo trong vụ án “Bùi Minh Chính và đồng phạm lợi dụng chức vụ và quyền hạn trong khi thi hành công vụ” đã được Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh xét xử theo Bản án sơ thẩm số 517/2020/HS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Nợ xấu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (xem thuyết minh số V.5)	Trên 03 năm	61.331.801.667	-	Trên 03 năm	61.331.801.667	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí - phải thu khác hàng	Trên 03 năm	4.497.650.671	3.402.150.671	Trên 03 năm	4.497.650.671	3.402.150.671
Các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	3.757.251.376	1.503.760.867	Trên 03 năm	3.251.464.206	997.973.697
<b>Cộng</b>		<b>69.586.703.714</b>	<b>4.905.911.538</b>		<b>69.586.703.714</b>	<b>4.905.911.538</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
Công cụ, dụng cụ	105.099.501	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	132.703.400	-	132.703.400	-
Thành phẩm bất động sản	50.567.536.676	-	95.696.411.676	-
Dự án Quận 12	42.777.415.172	-	42.777.415.172	-
Dự án chung cư Petroland Quận 2	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
Dự án Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu	-	-	45.128.875.000	-
<b>Cộng</b>	<b>50.834.789.334</b>	<b>-</b>	<b>95.858.564.833</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	79.699.593.266	35.600.000	3.487.150.035	777.662.292	555.993.500	84.555.999.093
Số cuối năm	79.699.593.266	35.600.000	3.487.150.035	777.662.292	555.993.500	84.555.999.093
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	35.600.000	1.363.421.635	777.662.292	270.000.000	2.446.683.927
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	16.727.495.136	35.600.000	1.562.521.174	771.845.612	410.674.779	19.508.136.701
Khấu hao trong năm	1.652.059.241	-	265.466.050	5.816.680	17.245.838	1.940.587.809
Số cuối năm	18.379.554.377	35.600.000	1.827.987.224	777.662.292	427.920.617	21.448.724.510
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	62.972.098.130	-	1.924.628.861	5.816.680	145.318.721	65.047.862.392
Số cuối năm	61.320.038.889	-	1.659.162.811	-	128.072.883	63.107.274.583
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nhà cửa, vật kiến trúc có giá trị còn lại theo sổ sách là 61.320.038.889 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.16).

#### 9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	18.325.019.505	499.720.000	18.824.739.505
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.325.019.505</b>	<b>499.720.000</b>	<b>18.824.739.505</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	379.720.000	379.720.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	3.131.412.235	417.586.667	3.548.998.902
Khấu hao trong năm	397.505.244	24.000.000	421.505.244
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.528.917.479</b>	<b>441.586.667</b>	<b>3.970.504.146</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	15.193.607.270	82.133.333	15.275.740.603
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.796.102.026</b>	<b>58.133.333</b>	<b>14.854.235.359</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.16).

#### 10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	12.587.669.584	91.144.594.956	103.732.264.540
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.587.669.584</b>	<b>91.144.594.956</b>	<b>103.732.264.540</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.398.438.032	8.975.129.783	10.373.567.815
Khấu hao trong năm	299.706.419	2.205.030.805	2.504.737.224
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.698.144.451</b>	<b>11.180.160.588</b>	<b>12.878.305.039</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	11.189.231.552	82.169.465.173	93.358.696.725
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.889.525.133</b>	<b>79.964.434.368</b>	<b>90.853.959.501</b>

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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 12A	2.984.734.708	746.791.216	2.237.943.492
Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 02	6.965.017.933	825.738.142	6.139.279.791
Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 05	2.637.916.943	125.615.093	2.512.301.850
Sàn văn phòng tại tầng 05	11.145.695.839	824.285.492	10.321.410.347
Sàn văn phòng tại tầng 07	37.285.976.791	3.409.610.875	33.876.365.916
Sàn văn phòng tại tầng 12A	12.695.839.701	3.387.587.092	9.308.252.609
Sàn văn phòng tại tầng 02	30.017.082.625	3.558.677.129	26.458.405.496
<b>Cộng</b>	<b>103.732.264.540</b>	<b>12.878.305.039</b>	<b>90.853.959.501</b>

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 90.853.959.501 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.16).

### 11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế được chuyển sang trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau. Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Năm 2017	-	29.240.115.397
Năm 2018	15.510.909.696	15.510.909.696
<b>Cộng</b>	<b>15.510.909.696</b>	<b>44.751.025.093</b>

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ được chuyển này.

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	4.545.924.790	4.545.924.790
Các nhà cung cấp khác	1.193.962.392	1.206.456.191
<b>Cộng</b>	<b>14.689.642.244</b>	<b>14.702.136.043</b>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

### 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	23.282.693	286.282.397
<b>Cộng</b>	<b>401.282.693</b>	<b>664.282.397</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 14. Thuế và các khoản phải nộp 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	-	-	4.011.749.604	(4.011.749.604)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.157.964.145	-	-	-	7.157.964.145
Thuế thu nhập cá nhân	-	934.722	357.427.729	(288.736.699)	67.756.308	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.921.192.274	(2.921.192.274)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>7.158.898.867</b>	<b>7.293.369.607</b>	<b>(7.224.678.577)</b>	<b>67.756.308</b>	<b>7.157.964.145</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.818.053.155	3.030.751.956
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	120.932.887	274.682.983
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	16.938.986.042	3.305.434.939
Lỗi các năm trước được chuyển	(16.938.986.042)	(3.305.434.939)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 15. Phải trả người lao động

Tiền lương và các khoản khác phải trả công nhân viên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí lãi vay <sup>(i)</sup>	61.527.640.813	61.527.640.813
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal) – trích trước chi phí thi công	564.571.922	564.571.922
Chi phí trích trước các dự án bất động sản	1.985.591.269	1.985.591.269
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.020.560.637	2.154.379.200
<b>Cộng</b>	<b>65.098.364.641</b>	<b>66.232.183.204</b>

<sup>(i)</sup> Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07 tháng 01 năm 2010 với số tiền cho vay tối đa là 462.000.000.000 VND để tài trợ vốn cho Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C06-A01 phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã tắt toán các khoản vay với ngân hàng này nhưng chưa tắt toán chi phí lãi vay.

Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (xem thuyết minh số V.8, V.9 và V.10).

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng tại Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng.

**18. Phải trả khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>530.926.075</b>	<b>530.926.075</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú – các khoản thu hộ	530.926.075	530.926.075
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>178.315.394.950</b>	<b>177.697.278.201</b>
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	151.508.685	38.998.505
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh <sup>(i)</sup>	158.268.480.000	158.268.480.000
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) – các khoản thu hộ	30.479.227	34.479.227
Cổ tức phải trả	2.202.652.220	2.224.655.740
Nhận đặt cọc ngắn hạn	1.405.095.253	1.408.082.155
Quỹ bảo trì Dự án Petroland Quận 2	3.082.641.724	3.082.641.724
Quỹ bảo trì Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	10.881.099.359	11.842.163.832
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.293.438.482	797.777.018
<b>Cộng</b>	<b>178.846.321.025</b>	<b>178.228.204.276</b>

<sup>(i)</sup> Khoản phải trả Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh) thể hiện khoản Công ty góp vốn bổ sung 147.494.400.000 VND vào Petroland Thăng Long và sẽ hoàn trả lại cho Vũ Anh sau khi trừ các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng của Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long (xem thuyết minh số V.5a) và giá chuyển nhượng cổ phần của Vũ Anh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Đất Xanh (xem thuyết minh số V.3a).

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****18b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam – phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
Tiền nhận đặt cọc dài hạn	1.486.776.363	1.334.969.461
<b>Cộng</b>	<b><u>12.336.776.690</u></b>	<b><u>12.184.969.788</u></b>

**18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán

**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

**19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	360.146.300.000
Các cổ đông tổ chức và cá nhân khác	1.000.000.000.000	639.853.700.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.000.000.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000.000.000</u></b>

Tháng 12 năm 2021, Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty cho các cổ đông khác.

**19c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu phổ thông	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.979.456.403	31.765.803.125
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	9.906.286.217	10.717.592.556
Doanh thu kinh doanh thành phẩm bất động sản	31.066.430.536	3.658.827.273
<b>Cộng</b>	<b><u>72.952.173.156</u></b>	<b><u>46.142.222.954</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	9.906.286.217	10.717.592.556
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.504.737.224	2.504.737.224
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>7.401.548.993</b>	<b>8.212.855.332</b>

### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch cung cấp dịch vụ cho Công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là Công ty con.

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.992.003.773	32.011.167.578
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	2.504.737.224	2.504.737.224
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	16.066.875.000	3.559.557.640
<b>Cộng</b>	<b>51.563.615.997</b>	<b>38.075.462.442</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng.

### 4. Chi phí tài chính

Dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con.

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	11.494.102.160	8.447.897.574
Chi phí vật liệu quản lý	25.616.180	30.773.640
Chi phí đồ dùng văn phòng	109.161.410	110.566.071
Chi phí khấu hao tài sản cố định	295.282.732	234.732.867
Chi phí thuê văn phòng	3.095.225.355	3.222.568.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.903.443.001	2.115.905.807
Các chi phí khác	2.378.405.809	1.113.004.324
<b>Cộng</b>	<b>20.301.236.647</b>	<b>15.275.449.083</b>

### 6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ tiền phạt	321.261.618	577.044.728
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cá nhân	6.394.001.685	-
Các khoản thu nhập khác	-	169.754.995
<b>Cộng</b>	<b>6.715.263.303</b>	<b>746.799.723</b>

### 7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	120.863.112	-
Các chi phí khác	69.775	274.682.983
<b>Cộng</b>	<b>120.932.887</b>	<b>274.682.983</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	11.494.102.160	8.447.897.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.866.830.277	4.806.280.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.201.786.289	35.426.807.939
Chi phí khác	2.378.405.809	1.113.004.324
<b>Cộng</b>	<b><u>55.941.124.535</u></b>	<b><u>49.793.990.249</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

#### 1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thù lao và lương của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát*

Họ tên	Chức vụ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch Hội đồng quản trị	492.484.521	-
Ông Nguyễn Trung Trí	Thành viên Hội đồng quản trị	91.129.032	60.000.000
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị	388.020.501	534.963.500
Ông Dương Văn Việt	Thành viên Hội đồng quản trị	45.483.871	-
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên Hội đồng quản trị	45.483.871	-
Ông Đoàn Hữu Trắc	Thành viên Hội đồng quản trị	40.516.129	48.000.000
Ông Trần Ngọc Lâm	Thành viên Hội đồng quản trị	40.516.129	48.000.000
Bà Từ Thị Vy Uyên	Trưởng Ban kiểm soát	439.621.999	341.142.119
Bà Vũ Thị Châm	Thành viên Ban kiểm soát	25.258.065	24.000.000
Bà Phạm Thị Lan Phương	Thành viên Ban kiểm soát	25.258.065	24.000.000
Ông Hà Quang Ân	Thành viên Ban kiểm soát	63.258.065	48.000.000
Ông Nguyễn Trọng Tín	Thành viên Ban kiểm soát	22.741.935	-
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	360.969.572	-
Ông Ngô Bùi Ngọc	Phó Giám đốc	-	211.540.000
Bà Đinh Thị Mỹ Linh	Quyền Kế toán trưởng	287.851.995	355.229.000
Ông Trương Tuấn Thành	Kế toán trưởng	200.239.428	-
<b>Cộng</b>		<b><u>2.568.833.178</u></b>	<b><u>1.694.874.619</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

#### **Bên liên quan khác**

#### **Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú

Công ty con

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản

Chủ tịch HĐQT Công ty là Tổng Giám đốc

Ngôi Sao Phương Nam

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất

động sản Ngôi Sao Phương Nam

Công ty Cổ phần Vitoria Capital

Chủ tịch HĐQT Công ty là Chủ tịch

HĐQT Công ty Cổ phần Vitoria Capital

Công ty TNHH Đầu tư Gia An Phát

Tổng Giám đốc Công ty là Tổng Giám đốc

của Công ty TNHH Đầu tư Gia An Phát

Công ty Cổ phần Tập đoàn TN

Tổng Giám đốc Công ty là Tổng Giám đốc

của Công ty Cổ phần Tập đoàn TN

Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam  
(PVC)

Cổ đông sở hữu 36% vốn điều lệ đến ngày  
10 tháng 12 năm 2021

Tập đoàn Dầu khí Việt Nam

Công ty mẹ của PVC

Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí

Công ty con của PVC

Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau

Công ty cùng Tập đoàn với PVC

Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí

Công ty con của PVC

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn

Công ty con của PVC

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với Công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty không phát sinh giao dịch nào khác với các bên liên quan khác.

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

### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.5 và V.18a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

## 2. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh và cho thuê bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

## 3. Điều chỉnh lại số liệu đã báo cáo trước đây

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã lập và phát hành Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 vào ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Sau khi phát hành Báo cáo tài chính ngày 31 tháng 3 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định cung cấp các tài liệu, chứng từ và điều chỉnh lại Báo cáo tài chính đã phát hành liên quan đến các vấn đề kiểm toán viên đã ngoại trừ trong Báo cáo kiểm toán số 1.0905/22/TC-AC ngày 31 tháng 3 năm 2022 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty lập ngày 31 tháng 3 năm 2022.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

Các điều chỉnh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2022 như sau:

- Giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước với số tiền 64.222.327.114 VND tương ứng với giảm công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (“PVC-SG”), Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC-PT) và Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal) về tiền phạt chậm tiến độ thi công công trình do trước đây ghi nhận không có cơ sở và đến nay vẫn không được các đơn vị này chấp thuận.
- Giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước với số tiền 61.331.801.667 VND tương ứng việc ghi nhận tăng khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi do khoản phải thu Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước kia là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vũ Anh) đã quá hạn thanh toán và không có khả năng thu hồi.
- Giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước với số tiền 4.000.000.000 VND tương ứng giảm công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành do hủy nghiệp vụ ghi nhận khoản thu nhập là tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng vốn góp tại Dự án Nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp theo Công văn số 17/CV-VKT ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành.
- Điều chỉnh trình bày cản trừ công nợ phải thu, phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Biên bản làm việc ngày 19 tháng 4 năm 2022.
- Giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước với số tiền 21.468.688.307 VND tương ứng giảm nguyên giá tài sản cố định do ghi nhận chi phí xây dựng của phần diện tích các tiện ích chung của các tầng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán các năm trước. Đồng thời điều chỉnh chi phí khấu hao và hao mòn lũy kế tương ứng của các tài sản cố định này.
- Tăng khoản dự phòng đầu tư vào Công ty con do Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đã điều chỉnh lại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú số 114/NQ-DKMP ngày 21 tháng 4 năm 2022.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Các điều chỉnh này làm thay đổi các chỉ tiêu sau trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được lập và phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2022:

**Bảng cân đối kế toán**

Mã số	Số cuối năm		Số đầu năm		Số liệu điều chỉnh lại
	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh	
Tài sản ngắn hạn	814.235.326.020	(255.642.783.358)	756.378.477.724	(221.850.651.453)	534.527.826.271
Các khoản phải thu ngắn hạn	524.462.190.116	(255.642.783.358)	486.407.357.810	(221.850.651.453)	264.556.706.357
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	186.112.498.367	(119.581.397.794)	156.881.525.745	(85.793.315.889)	71.088.209.856
Phải thu ngắn hạn khác	338.720.326.947	(74.729.583.897)	331.597.516.830	(74.725.533.897)	256.871.982.933
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.348.990.509)	(61.331.801.667)	(3.348.990.509)	(61.331.801.667)	(64.680.792.176)
Tài sản dài hạn	349.314.405.339	(31.670.323.302)	345.714.149.569	(20.737.648.074)	324.976.501.495
Tài sản cố định	99.136.541.382	(21.175.031.440)	102.062.381.614	(21.738.778.619)	80.323.602.995
Tài sản cố định hữu hình	85.133.574.689	(22.026.300.106)	87.660.685.041	(22.612.822.649)	65.047.862.392
- Nguyên giá	110.422.156.433	(25.866.157.340)	110.422.156.433	(25.866.157.340)	84.555.999.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	(25.288.581.744)	3.839.857.234	(22.761.471.392)	3.253.334.691	(19.508.136.701)
Tài sản cố định vô hình	14.002.966.693	851.268.666	14.401.696.573	874.044.030	15.275.740.603
- Nguyên giá	17.777.072.782	1.047.666.723	17.777.072.782	1.047.666.723	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	(3.774.106.089)	(196.398.057)	(3.375.376.209)	(173.622.693)	(3.548.998.902)
Bất động sản đầu tư	89.916.283.720	937.675.781	92.357.566.180	1.001.130.545	93.358.696.725
- Nguyên giá	101.460.371.758	2.271.892.782	101.460.371.758	2.271.892.782	103.732.264.540
- Giá trị hao mòn lũy kế	(11.544.088.038)	(1.334.217.001)	(9.102.805.578)	(1.270.762.237)	(10.373.567.815)
Đầu tư tài chính dài hạn	109.434.232.987	(11.432.967.643)	98.001.265.344		
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(47.890.767.013)	(11.432.967.643)	(59.323.734.656)		
Tổng cộng tài sản	1.163.549.731.359	(287.313.106.660)	876.236.624.699	(242.588.299.527)	859.504.327.766
Nợ phải trả	404.251.036.344	(126.088.654.577)	278.162.381.767	(92.296.522.672)	278.248.137.989
Nợ ngắn hạn	386.676.368.727	(126.088.654.577)	260.587.714.150	(92.296.522.672)	260.589.336.244
Phải trả người bán ngắn hạn	127.189.642.244	(112.500.000.000)	14.689.642.244	(82.500.000.000)	14.702.136.043
Chi phí phải trả ngắn hạn	69.374.728.243	(4.276.363.602)	69.286.728.624	(3.054.545.420)	66.232.183.204
Phải trả ngắn hạn khác	188.158.612.000	(9.312.290.975)	184.970.181.528	(6.741.977.252)	178.228.204.276
Vốn chủ sở hữu	759.298.695.015	(161.224.452.083)	731.547.966.632	(150.291.776.855)	581.256.189.777
Vốn chủ sở hữu	759.298.695.015	(161.224.452.083)	731.547.966.632	(150.291.776.855)	581.256.189.777
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(256.293.743.691)	(161.224.452.083)	(284.044.472.074)	(150.291.776.855)	(434.336.248.929)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	(284.044.472.074)	(150.291.776.855)	(284.044.472.074)	(150.291.776.855)	(434.336.248.929)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	27.750.728.383	(10.932.675.228)	16.818.053.155		
Tổng cộng nguồn vốn	1.163.549.731.359	(287.313.106.660)	876.236.624.699	(242.588.299.527)	859.504.327.766



## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Mã số	Năm nay		Năm trước	
	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh
11	52.063.908.412	(500.292.415)	38.571.553.765	(496.091.323)
20	20.888.264.744	500.292.415	7.570.669.189	496.091.323
22	(9.010.780.161)	11.432.967.643		
30	21.156.397.967	(10.932.675.228)	2.062.543.893	496.091.323
50	27.750.728.383	(10.932.675.228)	2.534.660.633	496.091.323
60	27.750.728.383	(10.932.675.228)	2.534.660.633	496.091.323

Giá vốn hàng bán

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Chi phí tài chính

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

### Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Mã số	Năm nay		Năm trước	
	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh
01	27.750.728.383	(10.932.675.228)	2.534.660.633	496.091.323
02	5.367.122.692	(500.292.415)		
03	(9.010.780.161)	11.432.967.643		
09	(35.313.521.754)	33.792.131.905	5.302.371.735	(496.091.323)
11	33.728.379.203	(33.792.131.905)		

Lợi nhuận trước thuế

Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư

Các khoản dự phòng

Tăng, giảm các khoản phải thu

Tăng, giảm các khoản phải trả

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Long Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phúc Khang Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tiến Phát Đạt theo Nghị quyết số 19/NQ-PETROLAND.

Ngày 08 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các công ty con gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND.

Ngày 28 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty thông qua thay đổi tên Công ty thành Công ty Cổ phần Victory Capital theo Nghị quyết 139/NQ-PETROLAND.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2022



Từ Trúc Phượng  
Người lập



Trương Tuấn Thành  
Kế toán trưởng



Phạm Mạnh Hải  
Phó Tổng Giám đốc

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(437.367.000.885)	578.225.437.821
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	3.030.751.956	3.030.751.956
Số dư cuối năm trước	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>(7.866.485.920)</u>	<u>23.458.924.626</u>	<u>(434.336.248.929)</u>	<u>581.256.189.777</u>
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(434.336.248.929)	581.256.189.777
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	16.818.053.155	16.818.053.155
Số dư cuối năm nay	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>(7.866.485.920)</u>	<u>23.458.924.626</u>	<u>(417.518.195.774)</u>	<u>598.074.242.932</u>

*(Handwritten signature)*

Từ Trúc Phượng  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2022



Trương Tuấn Thành  
Kế toán trưởng

Phạm Mạnh Hải  
Phó Tổng Giám đốc