

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 5
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	6 - 7
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	8 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 44



## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Victory Group được đổi tên từ Công ty Cổ phần Victory Capital (tiên thân 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 07 tháng 11 năm 2024.

Công ty có trụ sở chính tại số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí và hệ thống xây dựng khác;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp, dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động tư vấn đầu tư; tư vấn quản lý dự án đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quảng cáo, sáng tác nghệ thuật và giải trí;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, thu gom rác thải không độc hại;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí, hoạt động của các cơ sở thể thao.

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng Quản trị**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm</b>
Ông Lê Hào	Chủ tịch	Bổ nhiệm 22/04/2024
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	Miễn nhiệm 22/04/2024
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên	Bổ nhiệm 22/02/2024
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên	Bổ nhiệm 26/04/2024
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên	Bổ nhiệm 18/10/2024
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	Bổ nhiệm 18/10/2024
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên	Miễn nhiệm 22/02/2024
Ông Phan Anh Quân	Thành viên	Bổ nhiệm 22/02/2024
Ông David Maurice Jakson	Thành viên	Miễn nhiệm 26/04/2024
Ông Rainer Frey	Thành viên	Miễn nhiệm 22/02/2024

**Ủy ban Kiểm toán**

Ông Lê Văn Trọng	Chủ tịch	Bổ nhiệm 01/11/2024
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch	Đơn từ nhiệm 21/08/2024
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên	Bổ nhiệm 28/02/2024
Ông David Maurice Jakson	Thành viên	Miễn nhiệm 28/02/2024

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 26/08/2024
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 26/08/2024

**Kế toán trưởng**

Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng
------------------	----------------

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2024 đến ngày 26/08/2024 là Bà Nguyễn Thị Kim Thoa, từ ngày 27/08/2024 đến 31/12/2024 và đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Tuấn Anh – Tổng Giám đốc.

**CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu 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 riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác.

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

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Tuấn Anh**

**Tổng Giám đốc**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025*

Số: 49 /2025/UHYHCM – BCKTDL

## 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 Group

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 08 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính riêng này, theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 046/VACO/BCKT.HCM ngày 15/03/2024.



**Phan Thanh Điền**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
số 1496-2023-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025*

**Hà Thị Thanh Thúy**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
số 4707-2024-112-1





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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>80.768.678.020</b>	<b>175.414.814.554</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>65.451.030</b>	<b>18.172.076.869</b>
Tiền	111		65.451.030	1.172.076.869
Các khoản tương đương tiền	112		-	17.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>20.500.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	20.500.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>64.602.937.334</b>	<b>96.636.646.748</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	16.321.213.235	15.842.013.235
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	704.938.170	3.011.333.170
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	62.100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	183.579.382.654	147.360.897.068
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7,8,9	(136.002.596.725)	(131.677.596.725)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>7.819.571.261</b>	<b>30.922.720.706</b>
Hàng tồn kho	141		7.819.571.261	30.922.720.706
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.280.718.395</b>	<b>9.183.370.231</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	126.421.899	97.652.618
Thuế GTGT được khấu trừ	152		996.332.351	1.927.753.468
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	7.157.964.145	7.157.964.145
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>532.901.793.124</b>	<b>430.060.464.448</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>55.685.313.271</b>	<b>55.685.313.271</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	55.685.313.271	55.685.313.271
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>73.845.167.566</b>	<b>73.622.631.853</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	12	60.215.161.836	59.584.904.734
- Nguyên giá	222		87.149.055.109	84.451.061.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.933.893.273)	(24.866.156.900)
Tài sản cố định vô hình	227	13	13.630.005.730	14.037.727.119
- Nguyên giá	228		18.824.739.505	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.194.733.775)	(4.787.012.386)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>83.358.326.943</b>	<b>85.853.341.971</b>
- Nguyên giá	231		103.732.264.540	103.732.264.540
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.373.937.597)	(17.878.922.569)
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>318.910.650.900</b>	<b>214.837.357.305</b>
Đầu tư vào công ty con	251		415.500.080.000	305.825.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(96.589.429.100)	(90.987.642.695)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.102.334.444</b>	<b>61.820.048</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	1.102.334.444	61.820.048
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>613.670.471.144</b>	<b>605.475.279.002</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>186.754.061.699</b>	<b>118.108.336.969</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>170.391.337.289</b>	<b>100.246.732.559</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	19.861.624.333	17.292.717.729
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		388.467.396	563.313.396
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	65.505.536	33.174.163
Phải trả người lao động	314		896.409.192	50.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	64.500.107.067	65.280.769.661
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.636.363	201.480.096
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	68.802.436.019	16.825.277.514
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	15.873.151.383	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>16.362.724.410</b>	<b>17.861.604.410</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.907.573.083	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	18	11.455.151.327	12.954.031.327
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>426.916.409.445</b>	<b>487.366.942.033</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>426.916.409.445</b>	<b>487.366.942.033</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		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 quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(588.676.029.261)	(528.225.496.673)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(528.225.496.673)	(529.305.939.580)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(60.450.532.588)	1.080.442.907
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>613.670.471.144</b>	<b>605.475.279.002</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	34.775.380.009	17.097.203.109
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		34.775.380.009	17.097.203.109
Giá vốn hàng bán	11	22	27.660.353.697	9.509.569.317
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.115.026.312	7.587.633.792
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	3.113.920.987	10.961.359.968
Chi phí tài chính	22	24	6.085.365.670	5.126.757.832
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		483.579.265	-
Chi phí bán hàng	25	25	197.513.244	350.530.181
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	15.981.765.611	12.207.529.513
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(12.035.697.226)	864.176.234
Thu nhập khác	31	26	6.314.831.013	1.676.921.135
Chi phí khác	32	27	54.729.666.375	1.460.654.462
Lợi nhuận khác	40		(48.414.835.362)	216.266.673
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(60.450.532.588)	1.080.442.907
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(60.450.532.588)	1.080.442.907

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01		(60.450.532.588)	1.080.442.907
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.312.910.194	5.121.821.380
Các khoản dự phòng	03		9.926.786.405	5.126.757.832
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.113.920.987)	(11.201.306.513)
Chi phí lãi vay	06		483.579.265	-
<b>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08		(47.841.177.711)	127.715.606
(Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09		(33.711.431.481)	(2.392.146.320)
(Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		23.103.149.445	-
Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		50.093.747.797	1.833.786.828
(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(1.069.283.677)	304.700.050
Tiền lãi vay đã trả	14		(845.184.594)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		(10.270.180.221)	(125.943.836)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	239.946.545
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.100.000.000)	(24.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		86.700.000.000	106.867.328.767
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(109.675.080.000)	(103.500.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.365.482.999	11.427.554.114
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(23.709.597.001)	(8.965.170.574)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		17.373.151.383	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.500.000.000)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(12.502.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>15.873.151.383</b>	<b>(12.502.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(18.106.625.839)</b>	<b>(9.103.616.410)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	18.172.076.869	27.275.693.279
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	65.451.030	18.172.076.869

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Victory Group được đổi tên từ Công ty Cổ phần Victory Capital (tiền thân 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 07 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, tương ứng 100.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 18 người (tại ngày 01/01/2024 là 22 người).

**1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí và hệ thống xây dựng khác;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp, dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động tư vấn đầu tư; tư vấn quản lý dự án đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quảng cáo, sáng tác nghệ thuật và giải trí;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, thu gom rác thải không độc hại;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí, hoạt động của các cơ sở thể thao.

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

**1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Công ty có chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.4 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là thương mại dịch vụ: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Công ty không có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc.

Công ty có các Công ty con trực tiếp sau:

Thông tin bổ sung về Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	90,16%	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Victory Services (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia)	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	99,99%	99,99%	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Victory Homes (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát)	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	99,99%	99,99%	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Victory Asset (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt)	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	99,99%	99,99%	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần VictoryCons	354D Nguyễn Xí, P. 13, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	72,00%	72,00%	0,00%	0,00%

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 01 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2). Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát) đầu tư 64,99% vốn góp như sau:

Thông tin bổ sung về Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần DBFS	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	64,99%	64,99%	0,00%	0,00%

**1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

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

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 CHUẨN MỰC VÀ 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 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH**

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

Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

***Các khoản đầu tư vào công ty con******Công ty con***

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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 được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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.

**4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.6 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ của chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên/kiểm kê định kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số 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.

**4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**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. Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
- Máy móc, thiết bị	03 – 04
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
- Tài sản cố định khác	04 – 17

Tài sản cố định khác gồm bảng quảng cáo, lan can inox có thời gian sử dụng từ 4 đến 17 năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)****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 năm 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.

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/theo thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

**Chương trình phần mềm**

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 hoá. 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.

**4.8 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư (“BĐSDT”) được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là nhà cửa và quyền sử dụng đất.

Thời gian khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm, quyền sử dụng đất là 42 năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Các chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**4.10 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:

- 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.

**4.11 VỐN CHỦ SỞ HỮU****Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

**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”.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.11 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách danh sách cổ đông được chốt chính thức.

**4.12 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ****Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu từ 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.12 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)****Doanh thu hoạt động tài chính**

Là lợi nhuận được chia (nếu có) từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng. Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

**Chi phí hoạt động**

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

**4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC****Thuế giá trị gia tăng (VAT)**

Thuế suất thuế giá trị gia tăng cung cấp sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ là 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

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 riêng 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải 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;
- 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;
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**4.14 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, Bên liên quan của Tập đoàn là các Công ty liên kết do Tập đoàn đầu tư có ảnh hưởng đáng kể, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.15 LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày chỉ tiêu “Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu” trong Báo cáo tài chính riêng này.

**4.16 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được, tham gia quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Công ty không trình bày thuyết minh này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 28 về “Báo cáo Bộ phận” yêu cầu trong trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận theo quy định của Chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	2.607.765	53.298.766
Tiền gửi ngân hàng	62.843.265	1.118.778.103
Các khoản tương đương tiền	-	17.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>65.451.030</b>	<b>18.172.076.869</b>

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
<i>Ngắn hạn</i>	-	-	20.500.000.000	20.500.000.000
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong Việt Nam	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000
<i>Dài hạn</i>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.500.000.000</b>	<b>20.500.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024			
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>415.500.080.000</b>	<b>(96.589.429.100)</b>	<b>318.910.650.900</b>	<b>305.825.000.000</b>	<b>(90.987.642.695)</b>	<b>214.837.357.305</b>
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú (1)	157.325.000.000	(90.442.465.454)	66.882.534.546	157.325.000.000	(85.645.160.163)	71.679.839.837
Công ty Cổ phần Victory Services (2)	49.995.000.000	(4.221.027.242)	45.773.972.758	49.500.000.000	(3.027.370.808)	46.472.629.192
Công ty Cổ phần Victory Home (3)	49.995.000.000	(1.925.936.404)	48.069.063.596	49.500.000.000	(2.315.111.724)	47.184.888.276
Công ty Cổ phần Victory Asset (4)	49.995.000.000	-	49.995.000.000	49.500.000.000	-	49.500.000.000
Công ty Cổ phần Victorycons (5)	108.190.080.000	-	108.190.080.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>415.500.080.000</b>	<b>(96.589.429.100)</b>	<b>318.910.650.900</b>	<b>305.825.000.000</b>	<b>(90.987.642.695)</b>	<b>214.837.357.305</b>

(1): Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú - Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú ("Mỹ Phú") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309612230 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 26/12/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 15.732.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 90,16% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2024 của Mỹ Phú. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Mỹ Phú được trích lập trên cơ sở lỗ lũy kế của Mỹ Phú đến ngày 31/12/2024 tương ứng theo tỷ lệ góp vốn của Công ty trong Mỹ Phú.

(2): Công ty Cổ phần Victory Services - Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Phúc Khang Gia ("Victory Services") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/08/2024. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã đầu tư vào Victory Services là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2024 của Victory Services. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Victory Services được trích lập trên cơ sở lỗ lũy kế của Victory Services đến ngày 31/12/2024 tương ứng theo tỷ lệ góp vốn của Công ty trong Victory Services.

(3): Công ty Cổ phần Victory Homes - Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tân Long Phát ("Victory Homes") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/08/2024. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã đầu tư vào Victory Home là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2024 của Victory Home. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Victory Home được trích lập trên cơ sở lỗ lũy kế của Victory Home đến ngày 31/12/2024 tương ứng theo tỷ lệ góp vốn của Công ty trong Victory Home.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Tại ngày 14/06/2024, Victory Home đã hoàn tất việc mua lại 2.289.149 cổ phần Công ty Cổ phần DBFS với đơn giá nhận chuyển nhượng 10.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị nhận chuyển nhượng 22.891.490.000 đồng, chiếm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 64,99% vốn điều lệ Công ty Cổ phần DBFS theo phương án đã được Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 241/NQ-VCG ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 278/NQ-VCG ngày 05/6/2024 thông qua.

(4): Công ty Cổ phần Victory Asset - Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tiến Phát Đạt (“Victory Asset”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 21/08/2024. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã Đầu tư vào Victory Asset là 49.995.0000.0000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2024 của Victory Asset.

(5): Công ty Cổ phần VictoryCons (“VictoryCons”) - tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0310790171 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 21/05/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 20/06/2024, Công ty đã hoàn tất việc mua lại số cổ phần VictoryCons của ông Lê Hào với giá mua là 108.190.080.000 đồng, tương đương 8.640.000 cổ phiếu với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 72% vốn điều lệ của VictoryCons theo phương án mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 241/NQ-VCG ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 277/NQ-VCG ngày 05/6/2024 đã thông qua.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Group và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Các Công ty con này đã được thành lập tại ngày 21/02/2022 với địa chỉ đăng ký trụ sở chính tại Tầng 7, Số 12, Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2024, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào 02 Công ty này. Ngày 12/12/2024, theo giấy xác nhận của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh, 02 Công ty này đã đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>16.321.213.235</b>	<b>(2.253.490.509)</b>	<b>15.842.013.235</b>	<b>(2.253.490.509)</b>
- Công ty Cổ Phần Dầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
- Công ty cổ phần Dầu tư Dầu khí Mỹ Phú	124.211.803	-	124.211.803	-
- Các khách hàng khác	4.714.428.426	(2.253.490.509)	4.235.228.426	(2.253.490.509)
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn (**)</b>	<b>55.685.313.271</b>	-	<b>55.685.313.271</b>	-
- Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
- Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	-	1.606.905.000	-
- Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	-	4.991.026.528	-
- Các khách hàng khác	27.345.032.543	-	27.345.032.543	-

(\*): Như đã trình bày tại Thuyết minh số 18 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư khoản phải thu Công ty Cổ phần Dầu tư và Dịch vụ Sao Kim.

(\*\*): Khoản phải thu của khách hàng dài hạn tương ứng với 05% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ trước đây. Khoản phải thu này sẽ được thu hồi khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng bất động sản cho các khách hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>704.938.170</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>3.011.333.170</b>	<b>(100.000.000)</b>
- 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	-
- Đối tượng khác	359.151.000	(100.000.000)	733.546.000	(100.000.000)

**Trả trước cho người bán dài hạn**

(\*): Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn (“Hoàng Liên Sơn”) theo Hợp đồng cung cấp, thi công lắp đặt số 09/2021/HĐ/PETROLAND ngày 20/12/2021. Hiện tại, giữa Công ty và Hoàng Liên Sơn đang xảy ra tranh chấp, đồng thời Tòa án Nhân dân quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo số 85/2023/TBKC – KDTM ngày 24/10/2023 về việc tiếp nhận hồ sơ kháng cáo, thụ lý xét xử phúc thẩm số 130/2023/KDTM-ST ngày 29/9/2023. Đến ngày 11/06/2024 Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Bản án Phúc thẩm số 150/2024/KDTM-TP quyết định sửa Bản án Sơ thẩm, thống nhất giá trị quyết hoàn thành cho dự án văn phòng tầng 7 của Công ty, giá trị ứng trước cho Hoàng Liên Sơn được cân trừ thanh toán cho giá trị hoàn thành được ghi nhận theo bản án.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>183.579.382.654</b>	<b>(133.649.106.216)</b>	<b>147.360.897.068</b>	<b>(129.324.106.216)</b>
- Tạm ứng cho nhân viên	98.089.349	(4.789.349)	3.854.208.149	(4.789.349)
- Công ty Cổ Phần Victory Mỹ Phú	94.711.037	-	419.072.681	-
- Công ty Cổ Phần Dầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt - phải thu lãi cho vay	-	-	2.301.370	-
- Công ty TNHH Bệnh Đa Khoa Anh Minh (i)	97.284.316.867	(97.284.316.867)	97.284.316.867	(97.284.316.867)
- Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (ii)	32.000.000.000	(32.000.000.000)	32.000.000.000	(32.000.000.000)
- Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT (iii)	4.344.280.031	-	7.212.250.155	-
- Lãi dự thu	51.800.000	(35.000.000)	417.041.095	-
- Ký cược, ký quỹ	49.706.185.370	(4.325.000.000)	40.000.000	(35.000.000)
- Phải thu khác	37.353.726.024	-	6.131.706.751	-
+ Công ty TNHH KOKO HOLDINGS (iv)	4.127.342.255	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (v)	3.138.411.000	-	332.965.825	-
+ Công TY Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu Khí (vi)	5.086.706.091	(4.325.000.000)	3.138.411.000	-
+ Các đối tượng khác	-	-	2.660.329.926	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>183.579.382.654</b>	<b>(133.649.106.216)</b>	<b>147.360.897.068</b>	<b>(129.324.106.216)</b>

(i): Khoản phải thu Bệnh viện Đa Khoa Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hệ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Đồng thời, bao gồm các khoản bù trừ Công ty phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG và khoản phải thu Dầu khí Thăng Long liên quan đến hợp đồng này. Công ty đã nộp đơn khởi kiện Bệnh viện Anh Minh do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên vào ngày 08/8/2019 và đã có Bản án Phúc thẩm số 29/2023/KDTM-PT ngày 19/4/2023, theo đó, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đến hiện tại, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo thụ lý số 110/TB-TLVA ngày 04/10/2023 về việc xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Công ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị phải thu khác đối với Bệnh viện Anh Minh.

**9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

(ii): Khoản phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (“Vạn Khởi Thành”) liên quan đến khoản vốn góp hợp tác đầu tư vào Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Dầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng) để thực hiện Dự án Nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp tại Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương. Công ty đã khởi kiện Vạn Khởi Thành theo đơn khởi kiện ngày 18/5/2023 và Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2023 với yêu cầu Công ty Vạn Khởi Thành hoàn trả lại khoản tiền này và cả lãi chậm thanh toán. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu này.

(iii): Đây là khoản liên quan đến các khoản truy thu thuế, phạt chậm nộp thuế và giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ theo Quyết định 845/QĐ-CT ngày 05/4/2021 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản này đã được Công ty thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước, nhưng Công ty sẽ thu lại 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” theo Bản án sơ thẩm số 517/2020/HS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh.

(iv): Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định. Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự trữ từ phân lợi nhuận cố định số tiền là 1.153.726.024 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phân lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định đối với khoản hợp tác đầu tư trên.

(v): Như đã trình bày tại Thuyết minh số 18 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư phải thu khác với Công ty Cổ phần Dầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 693.679.198 đồng là nợ gốc, số tiền 2.833.765.942 đồng là lãi chậm thanh toán và 599.897.115 đồng là tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán).

(vi): Khoản phải thu Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí là khoản phạt chậm tiến độ, thiệt hại thi công Hợp đồng 490/2010/HD-Petroland, Phụ lục HD 01/2012/PLHD-PTL về việc thi công cung cấp, thi công lắp đặt hệ thống ME dự án Chung cư Petroland Quận 2 và Hợp đồng thi công Nhóm kính mặt ngoài dự án Trung tâm thương mại tài chính dầu khí Phú Mỹ Hưng. Đến ngày 31/12/2024, số tiền phạt chậm tiến độ vẫn chưa được thống nhất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***10. HÀNG TỒN KHO**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-	23.103.149.445	-
- Dự án Quận 12	-	-	23.103.149.445	-
- Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
- Dự án Chung cư Petroland Quận 2	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
<b>Cộng</b>	<b>7.819.571.261</b>	-	<b>30.922.720.706</b>	-

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>126.421.899</b>	<b>97.652.618</b>	<b>126.421.899</b>	<b>97.652.618</b>
- Công cụ, dụng cụ	-	5.185.817	-	5.185.817
- Các khoản phân bổ khác	126.421.899	92.466.801	126.421.899	92.466.801
<b>Dài hạn</b>	<b>1.102.334.444</b>	<b>61.820.048</b>	<b>1.102.334.444</b>	<b>61.820.048</b>
- Công cụ, dụng cụ	1.089.350.622	48.763.764	1.089.350.622	48.763.764
- Chi phí trả trước chung dài hạn: chờ phân bổ	12.983.822	13.056.284	12.983.822	13.056.284
<b>Cộng</b>	<b>1.228.756.343</b>	<b>159.472.666</b>	<b>1.228.756.343</b>	<b>159.472.666</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**  
Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ HH khác VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại 01/01/2024	80.194.793.265	242.154.545	2.466.165.805	991.954.519	555.993.500	84.451.061.634
- Tăng trong năm (*)	3.040.430.879	-	-	-	-	3.040.430.879
- Giảm trong năm (**)	-	-	(342.437.404)	-	-	(342.437.404)
Tại 31/12/2024	83.235.224.144	242.154.545	2.123.728.401	991.954.519	555.993.500	87.149.055.109
<b>HAO MÔN LŨY KẾ</b>						
Tại 01/01/2024	(21.885.923.829)	(202.188.819)	(1.337.935.097)	(977.696.866)	(462.412.289)	(24.866.156.900)
- Khấu hao trong năm	(2.084.220.981)	(32.250.000)	(265.466.052)	(10.990.908)	(17.245.836)	(2.410.173.777)
- Giảm khác (**)	-	-	342.437.404	-	-	342.437.404
Tại 31/12/2024	(23.970.144.810)	(234.438.819)	(1.260.963.745)	(988.687.774)	(479.658.125)	(26.933.893.273)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2024	58.308.869.436	39.965.726	1.128.230.708	14.257.653	93.581.211	59.584.904.734
Tại 31/12/2024	59.265.079.334	7.715.726	862.764.656	3.266.745	76.335.375	60.215.161.836

Tại ngày 31/12/2024, nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.716.823.741 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 1.716.823.741 đồng).

Tại ngày 31/12/2024, giá trị còn lại của nhà cửa vật kiến trúc dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 17) là 57.105.538.433 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 57.929.216.099 đồng).

(\*) Tăng tài sản từ gói thầu cung cấp nội thất văn phòng VCG tầng 7 đối với Công ty TNHH Hoàng Liên Sơn theo Bản án số 150/2024/KDDTM-PT ngày 11/6/2024 của TAND TP Hồ Chí Minh.

(\*\*) Căn cứ vào Tờ trình số 12/TCKT về việc Miễn trừ trách nhiệm hoàn trả xe ô tô Toyota Innova biển số 50DA-0001 cho VCG đối với ông Huỳnh Văn Sáng theo Hợp đồng cho thuê xe số 01 ngày 17/7/2014.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại 01/01/2024	18.325.019.505	499.720.000	18.824.739.505
Tại 31/12/2024	18.325.019.505	499.720.000	18.824.739.505
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại 01/01/2024	(4.297.425.719)	(489.586.667)	(4.787.012.386)
- Khấu hao trong năm	(397.588.056)	(10.133.333)	(407.721.389)
Tại 31/12/2024	(4.695.013.775)	(499.720.000)	(5.194.733.775)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2024	14.027.593.786	10.133.333	14.037.727.119
Tại 31/12/2024	13.630.005.730	-	13.630.005.730

Tại ngày 31/12/2024, nguyên giá của các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 499.720.000 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 379.720.000 đồng).

Tại ngày 31/12/2024, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất đã được dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 17).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại 01/01/2024	91.144.594.956	12.587.669.584	103.732.264.540
Tại 31/12/2024	91.144.594.956	12.587.669.584	103.732.264.540
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
Tại 01/01/2024	(15.584.168.812)	(2.294.753.757)	(17.878.922.569)
- Khấu hao trong năm	(2.196.710.376)	(298.304.652)	(2.495.015.028)
Tại 31/12/2024	(17.780.879.188)	(2.593.058.409)	(20.373.937.597)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2024	75.560.426.144	10.292.915.827	85.853.341.971
Tại 31/12/2024	73.363.715.768	9.994.611.175	83.358.326.943

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)**

Đây là các tài sản là Nhà cửa, vật kiến trúc và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Toàn bộ Bất động sản đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 17).

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:**

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 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 chưa được trình bày lên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 chi tiết như sau:

STT	Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tòa nhà Victory Tower (Tầng 2, tầng 5, tầng 7, tầng 12A)	103.732.264.540	20.373.937.597	83.358.326.943
<b>Cộng</b>		<b>103.732.264.540</b>	<b>20.373.937.597</b>	<b>83.358.326.943</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>19.861.624.333</b>	<b>19.861.624.333</b>	<b>17.292.717.729</b>	<b>17.292.717.729</b>
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
- Công ty Cổ phần Thiết Bị Nội Ngoại Thất Dầu Khí	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790
- Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Liên Sơn	2.576.745.654	2.576.745.654	-	-
- Đối tượng khác	1.097.184.901	1.097.184.901	1.105.023.951	1.105.023.951

**Các khoản phải trả người bán dài hạn**

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

(\*): Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo “Hợp đồng 03” từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 20/02/2023 (Xem thuyết minh số 18).

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Tại 01/01/2024		Phát sinh trong năm		Tại 31/12/2024	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>						
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.157.964.145	-	-	-	7.157.964.145
- Thuế thu nhập cá nhân	33.145.869	-	376.261.075	343.901.408	65.505.536	-
- Các loại thuế khác	28.294	-	4.513.184	4.541.478	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33.174.163</b>	<b>7.157.964.145</b>	<b>380.774.259</b>	<b>348.442.886</b>	<b>65.505.536</b>	<b>7.157.964.145</b>

(\*) Thuế GTGT đã khấu trừ trong kỳ tài chính trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là 1.159.353.621 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>64.500.107.067</b>	<b>65.280.769.661</b>
- Chi phí lãi vay (*)	60.682.456.219	61.527.640.813
- Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	1.846.490.464	1.846.490.464
- Các khoản trích trước khác	1.971.160.384	1.906.638.384
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>64.500.107.067</b>	<b>65.280.769.661</b>

(\*): Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/01/2010 với số tiền vay tối đa là 462 tỷ đồng 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã tất toán toàn bộ giá trị gốc vay với ngân hàng này từ ngày 31/12/2017 nhưng chưa tất toán chi phí lãi vay còn lại nêu trên.

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng – nay là tòa nhà Victory Tower (Xem thuyết minh số 12,13 và 14).

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>68.802.436.019</b>	<b>16.825.277.514</b>
- Kinh phí công đoàn	7.028.169	5.672.880
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	222.068.400	222.068.400
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	68.573.339.450	16.597.536.234
+ <i>Cổ tức lợi nhuận phải trả</i>	<i>2.190.150.220</i>	<i>2.190.150.220</i>
+ <i>Quỹ bảo trì các dự án</i>	<i>11.921.436.526</i>	<i>12.125.198.886</i>
+ <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)</i>	<i>51.661.374.850</i>	<i>259.123.945</i>
+ <i>Công ty Cổ phần Victory Asset (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt) - bên liên quan</i>	<i>483.579.265</i>	-
+ <i>Các đối tượng khác</i>	<i>2.316.798.589</i>	<i>2.023.063.183</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>11.455.151.327</b>	<b>12.954.031.327</b>
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Nhận ký quỹ, ký cược	605.151.000	2.104.031.000

(\*): Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK, được ký ngày 20/02/2017 (“Hợp đồng 03”) giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (“Sao Kim”). Theo Điều 6 của Hợp đồng 03, Hợp đồng có thời hạn 72 tháng (06 năm) kể từ ngày ký (“Thời hạn hợp đồng”). Hết thời hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023) hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

**18. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**

Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Ngày 17/06/2024, Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1839/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số 1841/QĐ-CCTHADS với nội dung yêu cầu Công ty VCG phải thanh toán cho Công ty Sao Kim số tiền là 40.469.873.899 đồng (sau khi bù trừ số phải trả với số phải thu) theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/07/2024, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra yêu cầu đề nghị Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 ra quyết định hoãn thi hành án số 37/YC-VKS-KDTN để nghiên cứu hồ sơ, xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Đầu năm 2025, Công ty đã nhận được Quyết định số 117/GXN-KDTM-TANDCC của Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty đã trình bày các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định do bản án đã có hiệu lực pháp luật. Công ty đã ghi nhận các khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 37.076.259.391 đồng là nợ gốc và 14.325.991.514 đồng là lãi chậm thanh toán từ ngày 01/03/2017 đến 19/12/2023).

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/12/2024		Trong năm		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>15.873.151.383</b>	<b>15.873.151.383</b>	<b>17.373.151.383</b>	<b>1.500.000.000</b>	-	-
- Công ty Cổ phần Victory Asset (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt) *	15.873.151.383	15.873.151.383	17.373.151.383	1.500.000.000	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>15.873.151.383</b>	<b>15.873.151.383</b>	<b>17.373.151.383</b>	<b>1.500.000.000</b>	-	-

(\*): Công ty Cổ phần Victory Asset cho Công ty vay theo Hợp đồng vay số 01/2024/HĐ-TPĐ ngày 10/6/2024 và Hợp đồng vay số 04/2024/HĐ-ASSET ngày 06/9/2024, lãi suất 6%/ năm, kỳ hạn 12 tháng. Mục đích vay: Để bổ sung vốn lưu động và chi trả cho các nghĩa vụ phải trả của Công ty và không có tài sản đảm bảo.

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU****20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND		Cổ phiếu quỹ VND		Quỹ đầu tư phát triển VND		Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế chưa phân phối VND		Cộng VND	
	VND		VND		VND		VND		VND	
<b>Tại 01/01/2023</b>	<b>1.000.000.000.000</b>		<b>(7.866.485.920)</b>		<b>23.458.924.626</b>		<b>(529.305.939.580)</b>		<b>486.286.499.126</b>	
- Lợi nhuận trong năm	-		-		-		1.080.442.907		1.080.442.907	
<b>Tại 31/12/2023</b>	<b>1.000.000.000.000</b>		<b>(7.866.485.920)</b>		<b>23.458.924.626</b>		<b>(528.225.496.673)</b>		<b>487.366.942.033</b>	
<b>Tại 01/01/2024</b>	<b>1.000.000.000.000</b>		<b>(7.866.485.920)</b>		<b>23.458.924.626</b>		<b>(528.225.496.673)</b>		<b>487.366.942.033</b>	
- Lãi/(Lỗ) trong năm	-		-		-		(60.450.532.588)		(60.450.532.588)	
<b>Tại 31/12/2024</b>	<b>1.000.000.000.000</b>		<b>(7.866.485.920)</b>		<b>23.458.924.626</b>		<b>(588.676.029.261)</b>		<b>426.916.409.445</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****20.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Chủ sở hữu	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Tỷ lệ	Giá trị VND	Tỷ lệ
Bà Đỗ Thị Hiền	239.648.200.000	23,96%	239.648.200.000	23,96%
Ông Nguyễn Văn Vinh	200.838.400.000	20,08%	200.838.400.000	20,08%
Bà Lê Thị Tư	85.160.000.000	8,52%	85.160.000.000	8,52%
Ông Lê Văn Thắng	85.150.000.000	8,52%	85.150.000.000	8,52%
Cổ phiếu quỹ (*)	11.349.200.000	1,13%	11.349.200.000	1,13%
Các cổ đông khác	377.854.200.000	37,79%	377.854.200.000	37,79%
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

(\*) Cổ phiếu quỹ: Công ty mua 1.134.920 cổ phiếu quỹ với giá 7.866.485.920 đồng như đã trình bày ở thuyết minh số 20.1 nêu trên.

**20.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN CHIA LỢI NHUẬN**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-
<b>Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu</b>	-	-

**20.4 CỔ PHIẾU**

	Năm 2024 Cổ phiếu	Năm 2023 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.000.000	100.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	1.134.920	1.134.920
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.134.920	1.134.920
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.865.080	98.865.080
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	27.178.981.818	1.843.147.800
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	5.339.151.602	9.202.771.737
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	2.257.246.589	6.051.283.572
<b>Cộng</b>	<b>34.775.380.009</b>	<b>17.097.203.109</b>

(\*): Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 18), theo đó doanh thu và giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà.

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	23.103.149.445	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.557.204.252	4.914.472.783
Giá vốn dịch vụ cung cấp (*)	-	4.595.096.534
<b>Cộng</b>	<b>27.660.353.697</b>	<b>9.509.569.317</b>

(\*): Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 18), theo đó doanh thu và giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà.

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	271.137.431	1.278.456.145
Lãi tiền cho vay	1.689.057.532	9.682.903.823
Lãi từ hoạt động đầu tư khác	1.153.726.024	-
<b>Cộng</b>	<b>3.113.920.987</b>	<b>10.961.359.968</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	483.579.265	-
Dự phòng đầu tư vào công ty con	5.601.786.405	5.126.757.832
<b>Cộng</b>	<b>6.085.365.670</b>	<b>5.126.757.832</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>197.513.244</b>	<b>350.530.181</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.090.909	350.530.181
- Chi phí bằng tiền khác	188.422.335	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>15.981.765.611</b>	<b>12.207.529.513</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	7.436.190.390	8.594.342.359
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	273.966.866	153.358.302
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	755.705.942	468.376.586
- Thuế, phí và lệ phí	4.513.184	-
- Chi phí dự phòng	4.325.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.803.800.760	1.873.482.270
- Chi phí bằng tiền khác	382.588.469	1.117.969.996
<b>Cộng</b>	<b>16.179.278.855</b>	<b>12.558.059.694</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	239.946.545
Thu nhập từ tiền phạt, bồi thường	1.811.520.750	504.793.580
Thu nhập ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT (*)	3.794.376.430	-
Các khoản khác	708.933.833	932.181.010
<b>Cộng</b>	<b>6.314.831.013</b>	<b>1.676.921.135</b>

(\*): Khoản thu nhập khác tương ứng với khoản thu nhập ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (Hợp đồng 03) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (xem thuyết minh số 18) bao gồm 7.498.713.949 đồng tiền nợ gốc, 2.833.765.942 đồng là tiền lãi chậm thanh toán và 599.897.115 đồng là tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên công ty đã ghi nhận các khoản doanh thu và phải thu đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim giá trị là 7.138.000.576 đồng vào các kỳ kế toán trước.

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí từ ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT (*)	51.402.250.905	-
Phạt vi phạm hợp đồng, phạt thuế	-	23.000.000
Tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT liên quan đến vụ án Bùi Minh Chính	2.867.970.124	-
Các khoản khác	459.445.346	1.437.654.462
<b>Cộng</b>	<b>54.729.666.375</b>	<b>1.460.654.462</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***27. CHI PHÍ KHÁC (TIẾP)**

(\*) Đây là khoản chi phí được ghi nhận theo Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (Hợp đồng 03) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (xem trên thuyết minh số 18).

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(60.450.532.588)</b>	<b>1.080.442.907</b>
<b>Các khoản chi phí không được khấu trừ</b>	<b>615.922.544</b>	<b>745.048.481</b>
- Các khoản chi không được trừ	132.343.279	745.048.481
- Chi phí lãi vay không được khấu trừ (*)	483.579.265	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>(59.834.610.044)</b>	<b>1.825.491.388</b>
Chuyển lỗ các năm trước	-	(1.825.491.388)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>(59.834.610.044)</b>	<b>-</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Các khoản lỗ phát sinh được chuyển lỗ vào thu thập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh	Số lỗ phát sinh	Thời gian chuyển lỗ	Số lỗ đã chuyển năm trước	Số lỗ được chuyển năm nay	Số lỗ còn được chuyển năm sau (*)	Tình hình quyết toán thuế
Năm 2018	(15.510.908.761)	2019 - 2023	1.825.491.388	-	-	Đã quyết toán
Năm 2020	(1.111.990.383)	2021 - 2025	-	-	(1.111.990.383)	Chưa quyết toán
Năm 2022	(107.943.777.541)	2023 - 2027	-	-	(109.055.767.924)	Chưa quyết toán
Năm 2024	(59.834.610.044)	2025 - 2029	-	-	(168.890.377.968)	Chưa quyết toán
<b>Cộng</b>	<b>(184.401.286.729)</b>		<b>1.825.491.388</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

(\*): Số lỗ năm 2018 được chuyển lỗ đến hết năm 2023 (theo quy định lỗ được chuyển trong vòng 5 năm). Số lỗ chưa được kết chuyển hết sẽ không được kết chuyển cho các năm tiếp theo.

Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để khấu trừ trong tương lai. Do không chắc chắn về lợi nhuận thu được trong tương lai nên Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại tương ứng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	273.966.866	-
- Chi phí nhân công	7.436.190.390	8.594.342.359
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.312.910.194	5.121.821.380
- Dự phòng phải thu khó đòi	4.325.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.817.404.853	6.819.108.985
- Chi phí bằng tiền khác	571.010.804	1.532.356.287
<b>Cộng</b>	<b>20.736.483.107</b>	<b>22.067.629.011</b>

**30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Services (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia)	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Homes (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát)	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Asset (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt)	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Cons	Công ty con
Công ty Cổ phần DBFS	Công ty con cấp 2
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên HĐQT - Thành viên UBKT
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên HĐQT - Chủ tịch UBKT
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám Đốc (Đã bãi nhiệm)

Báo cáo tài chính riêng này được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày giao dịch với các bên liên quan trên Báo cáo tài chính riêng này.

**31. THÔNG TIN KHÁC****31.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP**

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)*

**31. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**31.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

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

**31.3 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH**

Công ty không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**31.4 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025*

**Người lập biểu**

**Lê Thị Hoài An**

**Kế toán trưởng**

**Trần Thu Hằng**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Tuấn Anh**

