

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT	8 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 50

305  
CÔNG  
CỔ P  
ICT  
IRC  
T.P.H

EV  
N  
H

## **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 hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 từ trang 07 đến trang 50 kèm theo.

### **KHÁI QUÁT CÔNG TY**

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.

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 Hòa	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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm tài chính này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Tập đoàn 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 HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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: 50 /2025/UHYHCM – BCKTĐL

## 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn 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 hợp nhất này, theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 047/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 HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>695.263.849.921</b>	<b>403.551.156.687</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>15.445.880.683</b>	<b>18.948.472.421</b>
Tiền	111		11.940.772.835	1.948.472.421
Các khoản tương đương tiền	112		3.505.107.848	17.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>20.500.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	-	20.500.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>440.416.446.143</b>	<b>255.418.693.982</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	232.100.930.871	40.151.530.360
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	41.434.848.215	3.953.594.708
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	10.326.510.000	39.743.700.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	312.510.396.760	304.321.852.938
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8, 9, 11	(155.956.239.703)	(132.751.984.024)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>208.984.106.990</b>	<b>81.647.715.639</b>
Hàng tồn kho	141		209.617.655.768	82.281.264.417
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>30.417.416.105</b>	<b>27.036.274.645</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	290.795.974	102.961.859
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.917.530.829	12.724.223.484
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	14.209.089.302	14.209.089.302
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>423.326.667.504</b>	<b>241.315.463.800</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>82.370.795.967</b>	<b>82.594.895.910</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	81.970.795.967	82.594.895.910
Phải thu dài hạn khác	216	11	400.000.000	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>79.783.260.312</b>	<b>73.678.537.461</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	13	65.735.505.082	59.640.810.342
- Nguyên giá	222		105.614.372.594	84.544.237.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.878.867.512)	(24.903.427.292)
Tài sản cố định vô hình	227	14	14.047.755.230	14.037.727.119
- Nguyên giá	228		19.280.097.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.232.342.275)	(4.817.540.386)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>165.655.586.515</b>	<b>84.949.807.948</b>
- Nguyên giá	231		194.161.584.810	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.505.998.295)	(24.387.263.144)
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>68.272.500.000</b>	<b>-</b>
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7	68.272.500.000	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>27.244.524.710</b>	<b>92.222.481</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.359.867.382	92.222.481
Lợi thế thương mại	269	17	24.884.657.328	-
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.118.590.517.425</b>	<b>644.866.620.487</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>631.854.923.339</b>	<b>158.143.202.905</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>597.128.848.166</b>	<b>140.281.598.495</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	149.890.644.966	18.193.242.867
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		72.214.217.105	3.008.421.469
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	16.001.897.202	195.411.410
Phải trả người lao động	314		3.158.305.518	52.500.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	151.221.540.982	96.144.136.565
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		94.465.418	201.480.096
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	75.421.543.852	22.486.406.088
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	127.136.145.046	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.990.088.077	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>34.726.075.173</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	21	13.922.551.745	12.954.031.327
Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	15.895.950.345	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>486.735.594.086</b>	<b>486.723.417.582</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>486.735.594.086</b>	<b>486.723.417.582</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		(586.358.628.741)	(537.906.278.405)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(538.190.578.373)	(540.390.890.296)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(48.168.050.368)	2.484.611.891
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		57.501.784.121	9.037.257.281
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.118.590.517.425</b>	<b>644.866.620.487</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 HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>25</b>	<b>279.274.237.552</b>	<b>20.096.294.018</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	11.025.980.153	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp</b>	<b>10</b>		<b>268.248.257.399</b>	<b>20.096.294.018</b>
Giá vốn hàng bán	11	27	217.868.129.641	9.949.426.835
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>50.380.127.758</b>	<b>10.146.867.183</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	3.029.493.382	5.196.698.795
Chi phí tài chính	22	29	2.525.851.171	58.182
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2.525.791.171</i>	-
Chi phí bán hàng	25	30	202.058.699	350.530.181
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	43.207.920.101	12.614.291.510
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>7.473.791.169</b>	<b>2.378.686.105</b>
Thu nhập khác	31	32	11.693.547.785	1.789.818.031
Chi phí khác	32	33	59.152.269.122	1.621.504.512
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(47.458.721.337)</b>	<b>168.313.519</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(39.984.930.168)</b>	<b>2.546.999.624</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	1.753.560.734	161.487.247
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(41.738.490.902)</b>	<b>2.385.512.377</b>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(48.168.050.368)	2.484.611.891
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.429.559.466	(99.099.514)
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>35</b>	<b>(487)</b>	<b>25</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>36</b>	<b>(487)</b>	<b>25</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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(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>	<b>01</b>		<b>(39.984.930.168)</b>	<b>2.546.999.624</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ	02		21.215.818.718	5.220.314.094
Các khoản dự phòng	03		13.348.732.328	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.029.493.382)	(5.436.645.340)
Chi phí lãi vay	06		2.525.791.171	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(5.924.081.333)</b>	<b>2.330.668.378</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(212.197.995.463)	(667.739.682)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(127.336.391.351)	-
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		330.100.180.463	3.760.117.091
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(2.455.479.016)	367.325.375
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.144.366.387)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.013.259.338)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(21.971.392.425)</b>	<b>5.790.371.162</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(32.959.114.199)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		29.775.955.736	239.946.545
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.326.510.000)	(25.243.700.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		67.093.700.000	5.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(68.272.500.000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.955.995.120	4.835.687.682
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(13.732.473.343)</b>	<b>(15.168.065.773)</b>

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	147.530.312.816	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	(115.329.038.786)	-
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>32.201.274.030</b>	<b>(12.502.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(3.502.591.738)</b>	<b>(9.390.196.611)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 6	18.948.472.421	28.338.669.032
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 6	15.445.880.683	18.948.472.421

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 HỢP NHẤT**

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

**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 (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.

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, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Tổng số nhân viên của riêng Công ty Mẹ tại ngày 31/12/2024 là 18 người (tại ngày 01/01/2024 là 22 người). Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là 77 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, kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

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

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng.

**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 HỢP NHẤT**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)****1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con được hợp nhất chi tiết như sau:

Công ty con trực tiếp:

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 trong năm 2024 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%

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**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**

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

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Victory Group được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết (gọi chung là Tập đoàn) do Công ty kiểm soát được lập cho đến ngày kết thúc năm tài chính. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính riêng của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (“Thông tư 200”) của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài chính ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, áp dụng từ năm tài chính 2015.

**4.2 TUYÊN BỐ VỀ 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, Thông tư 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài chính ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**5.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**5.2 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có 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.

**5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

8408  
CÔNG TY  
HỖN  
HỢP  
VICTORY  
GROUP  
CỔ PHẦN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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 cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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 cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)**

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 hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**5.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO**

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

Giá gốc 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.

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.

**5.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**5.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)**

<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.

**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.

**5.7 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**5.7 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)**

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.

**5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

**5.9 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**5.10 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI**

Lợi thể thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh khi mua lại công ty con, công ty liên kết. Lợi thể thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc lợi thể thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty mẹ trong giá trị thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị mua. Khoản chênh lệch âm (giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thể thương mại phát sinh khi mua lại khoản đầu tư vào công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Lợi thể thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Doanh nghiệp không phân bổ dần khoản lợi thể thương mại này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****5.11 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

**5.12 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, sẽ được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

**5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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”.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**5.13 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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.

**5.14 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, 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 tài chính được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

**Doanh thu nhà thầu xây dựng**

Doanh thu nhà thầu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****5.14 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)****Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn**

Chi phí được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng, được tập hợp theo thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu và niên độ kế toán hiện hành ghi nhận trong năm.

**5.15 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

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;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****5.15 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

- 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.

**5.16 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.

**5.17 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, 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.

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Victory Group được trình bày chi tiết tại các thuyết minh số 38 dưới đây.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Tại 31/12/2024</b>	<b>Tại 01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Tiền mặt	53.715.916	60.969.082
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.887.056.919	1.887.503.339
- Các khoản tương đương tiền (*)	3.505.107.848	17.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.445.880.683</b>	<b>18.948.472.421</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – PGD Khánh Hội với lãi suất 3,2% – 3,3%/năm. Số dư gốc và lãi tiền gửi được tự động tái tục khi hết hạn.

**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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
a) Ngắn hạn	-	-	20.500.000.000	20.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	-	-	20.500.000.000	20.500.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hồ Chí Minh	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quận 5	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000
b) Dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>20.500.000.000</b>	<b>20.500.000.000</b>

**b. Đầu tư vào đơn vị khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	68.272.500.000	-	-	-
+ Công ty Cổ Phần In Nông Nghiệp (*)	68.272.500.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>68.272.500.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*): Theo phương án trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 73F/NQ-ASSET ngày 02/12/2024 đã thông qua, ngày 25/12/2024 Công ty Cổ phần Victory Asset đã nhận chuyển nhượng 217.560 cổ phần Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 68.272.500.000 đồng, chiếm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 19,6% vốn điều lệ Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp.

**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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dư phòng VND	Giá trị VND	Dư phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>232.100.930.871</b>	<b>(21.132.746.188)</b>	<b>40.151.530.360</b>	<b>(2.253.490.509)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông - Duyên Hải	23.378.091.242	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	53.451.834.824	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land	39.934.631.108	(18.879.255.679)	-	-
- Công ty Cổ phần Cara Group	55.386.552.551	-	-	-
- Phải thu của khách hàng khác	48.467.248.140	(2.253.490.509)	28.668.957.354	(2.253.490.509)
<b>b) Dài hạn (**)</b>	<b>81.970.795.967</b>	-	<b>82.594.895.910</b>	-
- Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
- Phải thu của khách hàng khác	60.228.446.767	-	60.852.546.710	-
<b>Cộng</b>	<b>314.071.726.838</b>	<b>(21.132.746.188)</b>	<b>122.746.426.270</b>	<b>(2.253.490.509)</b>

(\*): Như đã trình bày tại Thuyết minh số 21 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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 Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim.

(\*\*): Khoản phải thu khách hàng tương ứng 05% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ. 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 HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tai 31/12/2024		Tai 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>41.434.848.215</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>3.953.594.708</b>	<b>(100.000.000)</b>
- Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn (*)	-	-	1.932.000.000	-
- Công ty Cổ phần Regal Group	26.168.941.986	-	-	-
- Ông Lê Thanh Bình	700.000.000	-	700.000.000	-
- Công ty TNHH Tư Vấn Thương mại Xây dựng Điện Không Gian	1.614.456.667	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Phong	-	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	12.951.449.562	(100.000.000)	1.321.594.708	(100.000.000)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>41.434.848.215</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>3.953.594.708</b>	<b>(100.000.000)</b>

(\*): 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 toán 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

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

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

**10. PHẢI THU CHO VAY**

	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>10.326.510.000</b>	-	<b>39.743.700.000</b>	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hiệp Phú Land	-	-	35.000.000.000	-
+ Bà Cao Thị Tuyết Nhung	-	-	746.850.000	-
+ Bà Ngô Việt Ngọc Thanh	-	-	746.850.000	-
+ Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	-	-	3.250.000.000	-
+ Ông Lê Hào (*)	10.326.510.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.326.510.000</b>	-	<b>39.743.700.000</b>	-

(\*): Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần DBFS cho Ông Lê Hào vay theo Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/DBFS-LH ký ngày 01/5/2024, thời gian cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi xuất 5%/ năm.

**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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**11. PHẢI THU KHÁC**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>312.510.396.760</b>	<b>(134.723.493.515)</b>	<b>304.321.852.938</b>	<b>(130.398.493.515)</b>
- Ký cược, ký quỹ	5.964.780.000	(35.000.000)	40.000.000	(35.000.000)
- Lãi dự thu	-	-	417.041.095	-
- Tam ứng	33.122.982.134	(1.079.176.648)	4.928.595.448	(1.079.176.648)
- Phải thu khác	273.422.634.626	-	298.936.216.395	-
+ Công ty TNHH Bệnh viện 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 Khôi 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	-
+ Công ty TNHH Koko Holdings - Phải thu hợp tác đầu tư (iv)	126.458.726.024	-	156.105.000.000	-
+ Tiền hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Cara Group	500.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ Sao Kim (v)	4.127.342.255	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu Khí (vi)	3.138.411.000	-	-	-
+ Phải thu khác	5.569.558.449	(4.325.000.000)	6.334.649.373	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>400.000.000</b>	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	400.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>312.910.396.760</b>	<b>(134.723.493.515)</b>	<b>304.321.852.938</b>	<b>(130.398.493.515)</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 01/10/2023 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.

## 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 11. 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 tu và Thương mại Dầu khí Sông Hồng) để thực hiện Dự án Nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp tại Thành phố Thủ Đức 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 (“Koko Holdings”) số tiền 89.105.000.000 đồng theo các Thỏa thuận hợp tác đầu tư tài chính (số 02/THTĐT-VMP ngày 15/11/2022; 02/THTĐT-PKG ngày 28/9/2022; 02/THTĐT-TPĐ ngày 28/9/2022). Theo các thỏa thuận, đối tượng đầu tư là các loại chứng khoán được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội hoặc chứng khoán được phép lưu hành khác ... Số vốn hợp tác đầu tư tối đa là 250 tỷ VND do các Công ty con sẽ chuyển vào tài khoản của Koko Holdings. Khi kết thúc thời hạn đầu tư, nếu:

+ Kết quả đầu tư tài chính lỗ hoặc huê vốn, thì Koko Holdings sẽ phải hoàn trả lại cho các Công ty con toàn bộ phần vốn góp hợp tác đã nhận từ Công ty;  
+ Kết quả đầu tư tài chính lãi, thì Koko Holdings và các Công ty con sẽ phân chia lợi nhuận hợp tác tùy thuộc vào tỷ lệ lợi nhuận đầu tư trên vốn đầu tư.

\* Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings số tiền 36.200.000.000 đồng 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 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 từ phần lợi nhuận cố định số tiền là 1.153.726.024 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phần 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 21 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bàn 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 tu 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/HĐ-Petroland, Phụ lục HĐ 01/2012/PLHĐ-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 thông 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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***12. HÀNG TỒN KHO**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.468.202.780	-	29.449.757	-
Công cụ, dụng cụ	17.127.637	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	185.388.629.586	-	43.794.694.933	-
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	-
Hàng hóa Bất động sản	14.953.574.261	(633.548.778)	30.666.998.223	(633.548.778)
+ Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú	14.953.574.261	(633.548.778)	7.563.848.778	(633.548.778)
+ Dự án Quận 12	-	-	23.103.149.445	-
<b>Cộng</b>	<b>209.617.655.768</b>	<b>(633.548.778)</b>	<b>82.281.264.417</b>	<b>(633.548.778)</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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***12. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

(\*): Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm:

<b>STT</b>	<b>Danh mục</b>	<b>Tại 31/12/2024</b>
1	Cọc đại trà_Khách sạn Văn phòng 2F Quận 1	7.211.215.082
2	Công trình Bảo Ninh 1, cọc thử OCC1,2,3	264.893.030
3	Công trình Bảo Ninh 1, Khu Villa	4.357.326.803
4	Công trình Bảo Ninh 1 - Trung Tâm TMDV	4.528.050.872
5	Công trình Bảo Ninh 1, cọc đại trà OCC1	921.216.457
6	Công trình Bảo Ninh 1- cọc đại trà, tường vây OCC2	2.399.237.622
7	Công trình Bảo Ninh 1, Block OTM1,2; BT1,2	3.023.133.953
8	Công trình Eco Xuân Block C	4.713.947.475
9	Dự án Cara Cần Thơ (Gói MEP)	611.892.258
10	Công trình 13E - Sài Gòn Intelia	55.799.996.907
11	Công trình High Intelia	8.130.438.834
12	Công trình Viva City	810.835.055
13	Công trình Gem Sky World	26.258.356.276
14	Cọc thử_Khách sạn Văn phòng 2F Quận 1	25.070.024
15	Bảo Ninh 1- Kết cấu phần thân OCC2	55.000.000
16	Công trình Thịnh Gia	1.110.566.533
17	Chung cư Vinaland Tower	10.459.751.251
18	Dự án Cara Cần Thơ (Gói Xây Dựng)	592.279.200
19	Chung cư Mỹ Phú	43.744.694.933
20	Dự án Cara River	5.500.451.395
21	Dự án Minh Hưng	781.234.332
22	Dự án Lê Công Kiều	136.179.341
23	Dự án TC Tower	3.952.861.953
<b>Tổng giá trị</b>		<b>185.388.629.586</b>

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

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

**13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa		Máy móc		Phương tiện		Thiết bị		TSCĐ HH		Cộng
	Vật kiến trúc	VND	thiết bị	VND	vận tải, truyền dẫn	VND	dụng cụ quản lý	VND	khác	VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>											
Tại 01/01/2024	80.194.793.265		242.154.545		2.466.165.805		1.085.130.519		555.993.500		84.544.237.634
- Tăng trong năm (*)	3.040.430.879		-		-		52.081.818		-		3.092.512.697
- Tăng do hợp nhất công ty con	322.681.818		14.869.863.304		2.993.660.000		133.854.545		-		18.320.059.667
- Giảm trong năm	-		-		(342.437.404)		-		-		(342.437.404)
Tại 31/12/2024	<b>83.557.905.962</b>		<b>15.112.017.849</b>		<b>5.117.388.401</b>		<b>1.271.066.882</b>		<b>555.993.500</b>		<b>105.614.372.594</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>											
Tại 01/01/2024	(21.885.923.829)		(202.188.819)		(1.337.935.097)		(1.014.967.258)		(462.412.289)		(24.903.427.292)
- Tăng do hợp nhất công ty con	(278.598.450)		(8.872.194.119)		(1.602.845.595)		(64.202.985)		-		(10.817.841.149)
- Khấu hao trong kỳ	(2.107.970.973)		(1.697.593.885)		(649.651.655)		(27.574.126)		(17.245.836)		(4.500.036.475)
- Giảm khác(**)	-		-		342.437.404		-		-		342.437.404
Tại 31/12/2024	<b>(24.272.493.252)</b>		<b>(10.771.976.823)</b>		<b>(3.247.994.943)</b>		<b>(1.106.744.369)</b>		<b>(479.658.125)</b>		<b>(39.878.867.512)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>											
Tại 01/01/2024	58.308.869.436		39.965.726		1.128.230.708		70.163.261		93.581.211		59.640.810.342
Tại 31/12/2024	59.285.412.710		4.340.041.026		1.869.393.458		164.322.513		76.335.375		65.735.505.082

(\*) 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/KDTM-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.

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 3.264.989.262 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 23) là 57.929.216.099 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 HỢP NHẤT**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại 01/01/2024	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
- Mua trong năm	-	424.830.000	424.830.000
Tại 31/12/2024	<u>18.325.019.505</u>	<u>955.078.000</u>	<u>19.280.097.505</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
Tại 01/01/2024	(4.297.425.719)	(520.114.667)	(4.817.540.386)
- Khấu hao trong năm	(397.588.056)	(17.213.833)	(414.801.889)
Tại 31/12/2024	<u>(4.695.013.775)</u>	<u>(537.328.500)</u>	<u>(5.232.342.275)</u>
<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	<u>13.630.005.730</u>	<u>417.749.500</u>	<u>14.047.755.230</u>

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 530.248.000 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 410.248.000 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 23).

**15. 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	96.749.401.508	12.587.669.584	109.337.071.092
- Tăng do hợp nhất công ty con	63.118.492.808	-	63.118.492.808
- Mua mới trong năm	51.481.976.646	-	51.481.976.646
- Thanh lý, nhượng bán	(29.775.955.736)	-	(29.775.955.736)
Tại 31/12/2024	<u>181.573.915.226</u>	<u>12.587.669.584</u>	<u>194.161.584.810</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
Tại 01/01/2024	(22.092.509.387)	(2.294.753.757)	(24.387.263.144)
- Tăng do hợp nhất công ty con	(1.333.399.585)	-	(1.333.399.585)
- Khấu hao trong năm	(2.541.716.162)	(298.304.652)	(2.840.020.814)
- Thanh lý, nhượng bán	54.685.248	-	54.685.248
Tại 31/12/2024	<u>(25.912.939.886)</u>	<u>(2.593.058.409)</u>	<u>(28.505.998.295)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2024	74.656.892.121	10.292.915.827	84.949.807.948
Tại 31/12/2024	<u>155.660.975.340</u>	<u>9.994.611.175</u>	<u>165.655.586.515</u>

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 156.951.254.072 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 75.560.426.144 đồng) 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 và Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (xem thuyết minh số 23).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)****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 hợp nhất. 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	Căn hộ B2-3-29 Regal Pavillon (Bảo Ninh)	12.961.065.525	-	12.961.065.525
2	Lô đất và nhà số A6, ô số 1 khu dân cư đô thị Yên Thanh	5.517.012.131	-	5.517.012.131
3	Căn A4- Maison- Phú Yên	12.902.272.727	-	12.902.272.727
4	Căn A5- Maison- Phú Yên	12.902.272.727	-	12.902.272.727
5	Căn hộ SH-A01 Saigon Intela	3.040.886.798	-	3.040.886.798
6	Căn hộ Sunview 2	11.890.282.213	1.543.862.605	10.346.419.608
7	Căn hộ SH.B01	3.060.243.000	-	3.060.243.000
8	Căn A6 Maison -Phú yên	11.988.181.818	-	11.988.181.818
9	Căn nhà số LK2.42 KĐT Bảo Ninh, Quảng Bình	10.562.296.779	-	10.562.296.779
10	Tầng hầm Petroland Mỹ Phú	11.286.936.556	2.582.604.113	8.704.332.443
11	Tòa nhà Victory Tower (Tầng 2, tầng 5, tầng 7, tầng 12A)	98.050.134.536	24.379.531.577	73.670.602.959
<b>Cộng</b>		<b>194.161.584.810</b>	<b>28.505.998.295</b>	<b>165.655.586.515</b>

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>290.795.974</b>	<b>102.961.859</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	152.628.966	5.185.817
- Các khoản khác	138.167.008	97.776.042
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.359.867.382</b>	<b>92.222.481</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.501.573.366	56.773.849
- Chi phí bảo hiểm	-	35.448.632
- Các khoản khác	858.294.016	-
<b>Cộng</b>	<b>2.650.663.356</b>	<b>195.184.340</b>

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

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

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI****Lợi thế thương mại phát sinh từ việc****mua công ty con**

Công ty Cổ phần DBFS  
 Công ty Cổ phần Victory Cons  
**Cộng**

	Tại 31/12/2024	Tăng trong năm	Phân bổ trong năm	Tại 01/01/2024
	6.205.114.476	6.531.699.448	326.584.972	-
	18.679.542.852	19.662.676.686	983.133.834	-
	<b>24.884.657.328</b>	<b>26.194.376.134</b>	<b>1.309.718.806</b>	-

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN****a) Ngắn hạn**

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (\*)
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC-Metal)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Định An
- Công ty TNHH SMC-SUMMIT
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất xanh Miền Tây
- Các nhà cung cấp khác

**b) Dài hạn**

	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>149.890.644.966</b>	<b>149.890.644.966</b>	<b>18.193.242.867</b>	<b>18.193.242.867</b>
	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790
	10.122.849.945	10.122.849.945	-	-
	4.997.808.415	4.997.808.415	-	-
	2.600.594.680	2.600.594.680	-	-
	10.237.889.966	10.237.889.966	-	-
	3.900.000.000	3.900.000.000	-	-
	101.843.808.182	101.843.808.182	2.005.549.089	2.005.549.089
	-	-	-	-
	<b>149.890.644.966</b>	<b>149.890.644.966</b>	<b>18.193.242.867</b>	<b>18.193.242.867</b>

**Cộng**

(\*): 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 thêm thuyết minh số 21).

**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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Tại 31/12/2024		Phát sinh trong năm		Tại 01/01/2024	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>						
- Thuế giá trị gia tăng	-	5.472.723.473	6.645.530.093	1.172.806.620	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302	10.015.219.918	10.866.992.009	1.013.259.338	14.209.089.302	161.487.247
- Thuế thu nhập cá nhân	-	296.458.082	1.237.199.828	974.637.615	-	33.895.869
- Các loại thuế và lệ phí khác	-	217.495.729	1.601.425.654	1.383.958.219	-	28.294
	<b>14.209.089.302</b>	<b>16.001.897.202</b>	<b>20.351.147.584</b>	<b>4.544.661.792</b>	<b>14.209.089.302</b>	<b>195.411.410</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 HỢP NHẤT**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>151.221.540.982</b>	<b>96.144.136.565</b>
- Chi phí lãi vay (*)	60.682.456.219	61.527.640.813
- Trích trước dự án bất động sản, thi công	88.025.842.926	32.575.119.368
- Chi phí lãi vay - Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment	65.493.151	-
- Chi phí trích trước khác	2.447.748.686	2.041.376.384
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>151.221.540.982</b>	<b>96.144.136.565</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 khoản vay gốc 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 toàn nhà Victory Tower (Xem thuyết minh số 13,14 và 15).

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>75.421.543.852</b>	<b>22.486.406.088</b>
- Kinh phí công đoàn	507.046.231	5.672.880
- Bảo hiểm xã hội	301.522.938	-
- Bảo hiểm y tế	153.034.093	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	141.263.019	-
- Quỹ bảo trì các dự án	16.779.859.899	17.092.136.036
- Khoản nhận đặt cọc	314.068.400	222.068.400
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.034.600.374	2.976.378.552
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	51.661.374.850	259.123.945
+ Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.373.225.524	2.717.254.607
- Cổ tức phải trả	2.190.148.898	2.190.150.220
<b>b) Dài hạn</b>	<b>13.922.551.745</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
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Link Group	2.416.400.418	-
- Tiền nhận đặt cọc dài hạn	656.151.000	2.104.031.000
<b>Cộng</b>	<b>89.344.095.597</b>	<b>35.440.437.415</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**

(\*): 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.

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 Tòa 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 Cổ phần Victory Group 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).

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	15.895.950.345	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	15.895.950.345	-
<b>Cộng</b>	<b>15.895.950.345</b>	<b>-</b>

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

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

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	31/12/2024		01/01/2024			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất công ty con	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	127.136.145.046	127.136.145.046	147.530.312.816	94.934.871.016	115.329.038.786	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (1)	37.307.674.490	-	44.627.674.490	94.934.871.016	102.254.871.016	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (2)	21.528.470.556	21.528.470.556	34.602.638.326	-	13.074.167.770	-
+ Công ty Cổ phần Sun Tekka Asia Investment (3)	68.300.000.000	68.300.000.000	68.300.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>127.136.145.046</b>	<b>127.136.145.046</b>	<b>147.530.312.816</b>	<b>94.934.871.016</b>	<b>115.329.038.786</b>	<b>-</b>

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm: Hợp đồng tín dụng số 112/2024-HĐCVHM/NHCT-VICTORYCONS thời hạn 12 tháng (từ ngày 14/06/2024 đến ngày 13/06/2025) với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được xác định và điều chỉnh theo từng khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 02 cầu thép hình thành theo Hợp đồng mua bán số SAXA20217010 ngày 06/07/2017 ngày 07/07/2017 theo Hợp đồng thế chấp động sản số 374/2017-HĐTC/NHCT903-FCBV ngày 28/12/2017.
- Tài sản gắn liền với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 54 bao gồm 2 căn sunview (0.1 và 0.2 – tầng trệt – khu E – Chung cư Tam Phú, đường Cây Keo, Phường Tam Phú, Quận Thủ Đức theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 87/2023/HĐBĐ/NHCT903.
- Quyền sử dụng đất thừa đất số 127, tờ bản đồ số 18 tại Lô 29, Khu B2-3 khu đất phía Đông đường Trần Đăng Ninh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 314/2023/HĐBĐ/NHCT903 ngày 21/08/2023.
- Quyền sử dụng đất thừa đất số 370, tờ bản đồ số 231-D tại Lô A4, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 435/2023/HĐBĐ/NHCT903 ngày 29/11/2023.
- Quyền sử dụng đất thừa đất số 371, tờ bản đồ số 231-D tại Lô A5, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2024/HĐBĐ/NHCT903 ngày 21/04/2024.

**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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh: Hợp đồng tín dụng số BCLC-2840-01 ngày 18/06/2024, thời hạn 12 tháng (từ ngày 18/06/2024 đến ngày 18/06/2025) với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng. Mục đích vay: sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được xác định và điều chỉnh theo tương khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Bất động sản là thửa đất số 1338, tờ bản đồ số 70 tại Phường Yên Thanh, TP. Ông Bí, Tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng thế chấp số BCLC-2864-HDTC-01 ngày 14/06/2024.
  - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán cửa hàng kinh doanh số SH-A01/HĐMB-SGINTELA/2023 ký ngày 16/02/2023 (căn hộ SH-A01) và SH-B01/HĐMB-SGINTELA/2023 ký ngày 13/03/2023 (căn hộ SH-B01) thuộc dự án Chung cư Cùm B, một phần Khu dân cư 13E (Phía Nam), đô thị mới Nam thành phố, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số BCLC-2864-HDTC-02 ngày 11/07/2024.
  - Bất động sản là thửa đất số 386, tờ bản đồ số 231-D tại Lô A6 Xã Bình Kiến, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên theo Hợp đồng thế chấp số BCLC-3531-HDTC ngày 20/09/2024.
  - Bất động sản là thửa đất số 1455, tờ bản đồ số 16 thuộc lô đất số LK2.42 bản đồ quy hoạch chi tiết khu đô thị Bảo Ninh 1, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Hợp đồng thế chấp số BCLC-3849-HDTC ngày 14/11/2024.
- (3) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐCVV/STAI-VICTORY ngày 25/12/2024, hạn mức vay là 68.300.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng. Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh, góp vốn, liên doanh, mua cổ phần và/ hoặc hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư dự án, khoản vay này không có tài sản thế chấp. Khoản vay có lãi suất 5%/năm; Lãi suất 7,5% áp dụng cho khoản vay quá hạn.

**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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***24. VỐN CHỦ SỞ HỮU****24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND			VND	VND		
<b>Tại 01/01/2023</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>-</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(540.404.621.608)</b>	<b>7.656.388.107</b>	<b>482.844.205.205</b>	
- Lãi/(Lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	2.484.611.891	(99.099.514)	2.385.512.377	
- Tăng trong năm trước	-	-	-	-	13.731.312	1.479.968.688	1.493.700.000	
<b>Tại 31/12/2023</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>-</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(537.906.278.405)</b>	<b>9.037.257.281</b>	<b>486.723.417.582</b>	
<b>Tại 01/01/2024</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>-</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(537.906.278.405)</b>	<b>9.037.257.281</b>	<b>486.723.417.582</b>	
- Lãi/(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	(48.168.050.368)	6.429.559.466	(41.738.490.902)	
- Điều chỉnh mua Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	43.237.956.556	43.237.956.556	
- Điều chỉnh do tăng vốn trong năm	-	-	-	-	(47.029.930)	(1.437.970.070)	(1.485.000.000)	
- Điều chỉnh tăng/ (giảm) do hợp nhất	-	-	-	-	(2.289.150)	-	(2.289.150)	
- Tăng/ (Giảm) khác trong năm nay	-	-	-	-	(234.980.888)	234.980.888	-	
<b>Tại 31/12/2024</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>-</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(586.358.628.741)</b>	<b>57.501.784.121</b>	<b>486.735.594.086</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 HỢP NHẤT**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****24.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
+ Cổ đông Đỗ Thị Hiền	239.648.200.000	23,96%	239.648.200.000	23,96%
+ Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	200.838.400.000	20,08%	200.838.400.000	20,08%
+ Cổ đông Lê Thị Tư	85.160.000.000	8,52%	85.160.000.000	8,52%
+ Cổ đông Lê Văn Thăng	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>100,00%</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Cổ phiếu quỹ: Công ty mua 1.134.920 cổ phiếu quỹ với giá 7.866.485.920 đồng .

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	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, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**24.4 CỔ PHIẾU**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>100.000.000</i>	<i>100.000.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	1.134.920	1.134.920
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.134.920</i>	<i>1.134.920</i>
+ <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>	<i>98.865.080</i>	<i>98.865.080</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Doanh thu nhà thầu xây dựng	239.457.897.002	-
- Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	27.178.981.818	3.342.238.709
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.191.637.077	10.702.771.737
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	2.445.721.655	6.051.283.572
<b>Cộng</b>	<b><u>279.274.237.552</u></b>	<b><u>20.096.294.018</u></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 toàn nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 21), 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.

**26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	11.025.980.153	-
Trong đó:		
+ Hàng bán bị trả lại	11.025.980.153	-
<b>Cộng</b>	<b><u>11.025.980.153</u></b>	<b><u>-</u></b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Giá vốn nhà thầu xây dựng	190.914.201.171	-
- Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	23.103.149.445	5.354.330.301
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	9.147.905.985	4.595.096.534
- Giá vốn dịch vụ cung cấp (*)	2.092.598.523	-
- Các khoản ghi giảm giá vốn (**)	(7.389.725.483)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>217.868.129.641</u></b>	<b><u>9.949.426.835</u></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 toàn nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 21), 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.

(\*\*) Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú thực hiện điều chỉnh giảm giá vốn tương ứng với việc điều chỉnh giảm 11 tỷ đồng doanh thu như đã trình bày tại thuyết minh số 26 nêu trên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.740.686.536	5.196.698.795
- Lãi từ hoạt động đầu tư khác	1.288.806.846	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.029.493.382</u></b>	<b><u>5.196.698.795</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí lãi vay	2.525.791.171	-
- Chi phí tài chính khác	60.000	58.182
<b>Cộng</b>	<b><u>2.525.851.171</u></b>	<b><u>58.182</u></b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>202.058.699</b>	<b>350.530.181</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.090.909	350.530.181
- Chi phí bằng tiền khác	192.967.790	-
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>43.207.920.101</b>	<b>12.614.291.510</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	19.726.831.838	8.689.439.133
- Chi phí vật liệu quản lý	24.349.750	14.673.800
- Chi phí đồ dùng văn phòng	640.519.362	138.684.502
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.330.067.766	487.011.782
- Thuế, phí và lệ phí	148.900.113	-
- Chi phí dự phòng	13.348.732.328	-
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	1.309.718.806	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.790.094.520	2.117.440.083
- Chi phí bằng tiền khác	1.888.705.618	1.167.042.210
<b>Cộng</b>	<b><u>43.409.978.800</u></b>	<b><u>12.964.821.691</u></b>

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	43.493.192.560	-
- Chi phí nhân công	93.099.328.737	4.745.733.146
- Chi phí công cụ dụng cụ	5.986.656	-
- Khấu hao tài sản cố định	6.549.734.562	2.676.592.133
- Dự phòng phải thu khó đòi	8.836.866.164	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.293.614.955	6.479.265.177
- Chi phí bằng tiền khác	3.703.930.339	1.162.185.779
	<b><u>244.982.653.972</u></b>	<b><u>15.063.776.235</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***32. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	239.946.545
- Thu nhập từ tiền phạt, bồi thường	2.157.593.385	504.793.580
- Thu nhập ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT (*)	3.794.376.430	-
- Hoàn nhập dự phòng công trình	3.593.415.024	-
- Các khoản khác	2.148.162.946	1.045.077.906
<b>Cộng</b>	<b><u>11.693.547.785</u></b>	<b><u>1.789.818.031</u></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 21) 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.

**33. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Phạt vi phạm hợp đồng, phạt thuế	2.600.993.168	23.000.000
- Chi phí ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT (*)	51.402.250.905	-
- Phạt vi phạm hành chính	900.666.310	-
- Tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT liên quan đến vụ án Bùi Minh Chính	2.867.970.124	-
- Các khoản chi phí khác	1.380.388.615	1.598.504.512
<b>Cộng</b>	<b><u>59.152.269.122</u></b>	<b><u>1.621.504.512</u></b>

(\*) Chi phí khác tương ứng với khoản phải trả khác Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh giải quyết vụ án “Tranh chấp về hợp đồng quản lý tòa nhà” giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Victory Group (bị đơn) đã có hiệu lực thi hành (xem trên thuyết minh số 21).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	1.753.560.734	161.481.247
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.753.560.734</b>	<b>161.481.247</b>

**35. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(48.168.050.368)	2.484.611.891
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	98.865.080	98.865.080
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>(487)</b>	<b>25</b>

**36. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**37. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty và các Công ty con đều có hoạt động chủ yếu là kinh doanh bất động sản (bao gồm mua, bán, xây dựng và cho thuê bất động sản), đồng thời toàn bộ hoạt động kinh doanh đều diễn ra tại một khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Môi quan hệ</u>
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	Tổng Giám Đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám Đốc (Đã miễn nhiệm)
Ông Dương Minh Trí	Tổng Giám đốc/ Cố đồng của Công ty con

	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Lương/Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	285.577.273	-
Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT - Đã miễn nhiệm	424.272.120	1.343.595.383
Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	54.500.000
Rainer Frey - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	40.500.000
David Maurice Jackson - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	40.500.000
Dương Văn Việt - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	40.500.000
Nguyễn Thanh Tuấn - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	319.124.562
Ngô Viết Ngọc Thanh - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	109.345.453
Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	520.320.000	84.662.857
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	339.763.072	-
Lê Văn Vũ - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	489.092.987
Trần Thị Thu Thảo - Phó Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	155.494.639
	<u><b>1.569.932.465</b></u>	<u><b>2.677.315.881</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**38. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Ông Lê Hào</b>		
Cho vay	12.087.200.000	-
Thu hồi tiền cho vay	1.760.690.000	-
Tạm ứng	350.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Victory Cons ( Công ty con)	108.190.080.000	-
<b>Ông Dương Minh Trí</b>		
Tạm ứng	7.468.857.000	-
Thu hồi tạm ứng	1.243.763.337	-

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
<b>Phải thu cho vay</b>	<b>10.326.510.000</b>	-
Ông Lê Hào	10.326.510.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>6.575.093.663</b>	-
Ông Dương Minh Trí	6.225.093.663	-
Ông Lê Hào	350.000.000	-

**39. THÔNG TIN KHÁC**

**39.1 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.

**39.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**39.3 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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