CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Địa chỉ: Số 12, Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST.0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2024

Tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

MỤC LỤC

Nội dung **Trang**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2024

- Bảng cân đối kế toán hợp nhất 03 - 04

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 05 - 05

- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 06 - 07

- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 08 - 27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**714.611.434.799**	**403.551.156.687**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**15.440.772.835**	**18.948.472.421**
Tiền	111		11.940.772.835	1.948.472.421
Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	17.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**-**	**20.500.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	20.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**459.308.861.588**	**255.418.693.982**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	232.358.670.423	40.151.530.360
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	41.448.007.981	3.953.594.708
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.326.510.000	39.743.700.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	312.252.657.208	304.321.852.938
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(137.076.984.024)	(132.751.984.024)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**209.445.502.756**	**81.647.715.639**
Hàng tồn kho	141		210.079.051.534	82.281.264.417
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**30.416.297.620**	**27.036.274.645**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	290.795.974	102.961.859
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.916.412.344	12.724.223.484
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	14.209.089.302	14.209.089.302
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**403.946.936.563**	**241.315.463.800**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**63.491.540.288**	**82.594.895.910**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	81.970.795.967	82.594.895.910
Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	400.000.000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.3	(18.879.255.679)	-
II. Tài sản cố định	**220**		**79.783.260.312**	**73.678.537.461**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	65.735.505.082	59.640.810.342
- Nguyên giá	222		105.614.372.594	84.544.237.634
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(39.878.867.512)	(24.903.427.292)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	14.047.755.230	14.037.727.119
- Nguyên giá	228		19.280.097.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(5.232.342.275)	(4.817.540.386)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**165.655.586.515**	**84.949.807.948**
- Nguyên giá	231		194.161.584.810	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(28.505.998.295)	(24.387.263.144)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**-**
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**68.272.500.000**	**-**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		68.272.500.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**26.744.049.448**	**92.222.481**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.359.867.382	92.222.481
Lợi thế thương mại	269		24.384.182.066	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.118.558.371.362**	**644.866.620.487**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**631.575.887.556**	**158.143.202.905**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**596.849.812.383**	**140.281.598.495**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	149.888.705.192	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	V.14	15.274.127.224	195.411.410
Phải trả người lao động	314		3.158.305.518	52.500.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	151.672.214.951	96.144.136.565
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		94.465.418	201.480.096
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	75.421.543.852	22.486.406.088
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	127.136.145.046	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.990.088.077	
II. Nợ dài hạn	**330**		**34.726.075.173**	**17.861.604.410**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.907.573.083	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	13.922.551.745	12.954.031.327
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17	15.895.950.345	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**486.982.483.806**	**486.723.417.582**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.19	**486.982.483.806**	**486.723.417.582**
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 ưu đãi	411b		-	-
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		(586.053.618.209)	(537.906.278.405)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(537.922.298.866)	(540.390.890.296)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(48.131.319.343)	2.484.611.891
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		57.443.663.309	9.037.257.281
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.118.558.371.362**	**644.866.620.487**

Lập, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Lũy	Lũy kế Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**113.482.787.930**	**6.554.073.043**	**266.2**	**20.096.294.018**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**113.482.787.930**	**6.554.073.043**	**268.248.257.399**	**20.096.294.018**
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	112.730.518.442	1.249.265.443	217.868.129.641	9.949.426.835
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**752.269.488**	**5.304.807.600**	**50.380.127.758**	**10.146.867.183**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	726.438.563	1.144.641.231	3.024.385.534	5.196.698.795
Chi phí tài chính	22	VI.4	1.385.636.416	18.182	2.525.851.171	58.182
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*1.385.576.416*	-	*2.525.791.171*	-
Chi phí bán hàng	25	VI.7	4.545.455	58.200.000	202.058.699	350.530.181
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	17.040.456.258	2.389.748.338	43.156.876.446	12.614.291.510
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**(16.951.930.078)**	**4.001.482.311**	**7.519.726.976**	**2.378.686.105**
Thu nhập khác	31	VI.5	4.905.644.086	545.952.748	11.693.547.785	1.789.818.031
Chi phí khác	32	VI.6	5.590.333.210	8.447.997	59.152.269.122	1.621.504.512
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(684.689.124)**	**537.504.751**	**(47.458.721.337)**	**168.313.519**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(17.636.619.202)**	**4.538.987.062**	**(39.938.994.361)**	**2.546.999.624**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.441.478.039	161.487.247	1.757.479.735	161.487.247
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**(19.078.097.241)**	**4.377.499.815**	**(41.696.474.096)**	**2.385.512.377**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(13.973.945.450)	4.287.421.190	(48.131.319.343)	2.484.611.891
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(5.104.151.791)	90.078.625	6.434.845.247	(99.099.514)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**(141)**	**43**	**(487)**	**25**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**		**(141)**	**43**	**(487)**	**25**

Lập, ngày 09 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081,CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version:

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(39.938.994.361)**	**2.546.999.624**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		19.508.977.260	5.220.314.094
- Các khoản dự phòng	03		23.204.255.679	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.952.514.674)	(5.436.645.340)
- Chi phí lãi vay	06		2.525.791.171	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**2.347.515.075**	**2.330.668.378**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(183.447.770.284)	(667.739.682)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(127.797.787.117)	-
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		344.908.408.526	3.760.117.091
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(2.455.479.016)	367.325.375
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.525.791.171)	-
- Thuế TNDN đã nộp	15		(369.348.656)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**30.659.747.357**	**5.790.371.162**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(136.095.434.414)	-
Tiền thu từ 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		(12.487.200.000)	(25.243.700.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.754.390.000	5.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(68.272.500.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.021.196.689	4.835.687.682
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(161.303.591.989)**	**(15.168.065.773)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081,CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version:

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		242.465.183.832	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(115.329.038.786)	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(12.502.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**127.136.145.046**	**(12.502.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(3.507.699.586)**	**(9.390.196.611)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**18.948.472.421**	**28.338.669.032**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**		**15.440.772.835**	**18.948.472.421**

Lập, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Victory Capital (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284... Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày ... năm 2024.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 85 người (tại ngày 01/01/2024 là 22 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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, sữa 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 đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn phát triển dự án, tổng thầu xây dựng, khai thác quản lý bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

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

6. Mô hình hoạt động

Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Services (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia)	Tầng 12, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

Công ty Cổ phần Victory Homes (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát)	Tầng 12, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Asset (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Đạt)	Tầng 12, Số 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Cons	354D Nguyễn Xí, P. 13, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM	72,00%	72,00%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

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 Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát đầu tư 64,99% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần DBFS	1014 Phạm Văn Đồng, P. Hiệp Bình Chánh, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM	64,99%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh BĐS

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư được xác định theo giá mua thực tế. Đầu tư tài chính bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công ty khác. Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó Công ty có quyền kiểm soát công ty con.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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.

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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	03-04 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-09 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm
- Tài sản cố định khác	04-17 năm

Tài sản cố định vô hình bao gồm Quyền sử dụng đất và phần mềm vi tính. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất 46 năm
- Phần mềm vi tính 5 năm

Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

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

Khấu hao được tính cho bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính đối với Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.1.0

6. Nguyên tắc ghi nhận 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

9. Nguyên tắc phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và chi phí

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

b. Nguyên tắc ghi nhận 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

c. Nguyên tắc ghi nhận 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 trái phiếu, ... từ ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất từng kỳ. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284018-CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

d. Nguyên tắc ghi nhận chi phí hoạt động

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

11. Nguyên tắc ghi nhận thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh thu cung cấp sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ là 10% và 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

12. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

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

13. 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.
Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284063, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
- Tiền mặt	53.715.916	60.969.082
- Tiền gửi ngân hàng	11.887.056.919	1.887.503.339
- Các khoản tương đương tiền	3.500.000.000	17.000.000.000
Cộng	**15.440.772.835**	**18.948.472.421**

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn			***20.500.000.000***	***20.500.000.000***
Tiền gởi có kỳ hạn (6			20.500.000.000	20.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong CN HCM			*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	-	-	-	-
Cộng	-	-	**20.500.000.000**	**20.500.000.000**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***68.272.500.000***	-	-	-
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (*)	68.272.500.000	-	-	-
Cộng	**68.272.500.000**	-	-	-

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

3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	
+ Công ty Cổ phần Cara Group	55.386.552.551	-	-	
+ Công Ty CP Bắc Phước Kiển	53.451.834.824		-	
+ Công Ty CP Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	10.755.540.491		-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

+ CN Công ty CP XD và Phát Triển Đô Thị Miền Đông - [illegible]	23.378.091.242		-	
+ Đối tượng khác	77.904.078.309	(21.132.746.188)	28.668.957.354	(2.253.490.509)
Cộng	**232.358.670.423**	**(21.132.746.188)**	**40.151.530.360**	**(2.253.490.509)**
b. Dài hạn				
+ Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
+ Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000		1.606.905.000	
+ Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	-	4.991.026.528	-
+ Đối tượng khác	53.630.515.239	-	54.254.615.182	-
Cộng	**81.970.795.967**	**-**	**82.594.895.910**	**-**

(*): Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ("Sao Kim") theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 ("Hợp đồng 03"). 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 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty đã thực hiện ghi nhận 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.

4 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Liên Sơn	-	-	1.932.000.000	-
+ Bà Phạm Thúy Nga	1.700.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Thang Máy Otis Việt Nam	1.132.500.000	-	-	-
+ Công ty CP Kỹ Nghệ Toàn Cầu	1.924.520.513	-	-	-
+ Công ty TNHH Tư Vấn TM XD Điện Không Gian	1.614.456.667	-	-	-
+ Công ty Cổ Phần Regal Group	26.168.941.986			
+ Đối tượng khác	8.907.588.815	(100.000.000)	2.021.594.708	(100.000.000)
Cộng	**41.448.007.981**	**(100.000.000)**	**3.953.594.708**	**(100.000.000)**
b. Dài hạn	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.1.0

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hiệp Phú Land	-	35.000.000.000
+ Bà Bảo Thị Kỳ Cẩ Nhung	-	746.850.000
+ Bà Ngô Viết Ngọc Thanh	-	746.850.000
+ Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	-	3.250.000.000
+ Ông Lê Hào - bên liên quan (*)	10.326.510.000	-
Cộng	**10.326.510.000**	**39.743.700.000**
b. Dài hạn	-	-

(*): 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.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	33.122.982.134	(1.079.176.648)	4.928.595.448	(1.079.176.648)
+ Ông Lê Hào - bên liên quan	*350.000.000*	-	-	-
+ Ông Dương Minh Trí - bên liên quan	*6.225.093.663*	-	-	-
+ Các đối tượng khác	*26.547.888.471*	*(1.079.176.648)*	*4.928.595.448*	*(1.079.176.648)*
- Ký cược, ký quỹ	5.964.780.000	(35.000.000)	40.000.000	(35.000.000)
- Phải thu khác	273.164.895.074	(133.609.316.867)	299.353.257.490	(129.284.316.867)
+ Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*
+ Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành	*32.000.000.000*	*(32.000.000.000)*	*32.000.000.000*	*(32.000.000.000)*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*4.127.342.255*	-	*332.965.825*	-
+ Công ty TNHH Koko Holdings	*126.458.726.024*	-	*156.105.000.000*	-
+ Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng	*4.344.280.031*	-	*7.212.250.155*	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	*3.138.411.000*	-	*3.138.411.000*	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	*500.000.000*	-		-
+ Lãi dự thu		-	*417.041.095*	-
+ Các đối tượng khác	*5.311.818.897*	*(4.325.000.000)*	*2.863.272.548*	-
Cộng	**312.252.657.208**	**(134.723.493.515)**	**304.321.852.938**	**(130.398.493.515)**
b. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	400.000.000	-	-	-
Cộng	**400.000.000**	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

(*) Khoản phải thu 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 (Xem thuyết minh số 03).

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

7 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.468.202.780	-	29.449.757	-
- Công cụ, dụng cụ	17.127.637	-	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	185.850.025.352	-	43.794.694.933	-
- Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản	14.953.574.261	(633.548.778)	38.457.119.727	(633.548.778)
Cộng	**210.079.051.534**	**(633.548.778)**	**82.281.264.417**	**(633.548.778)**

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	152.628.966	5.185.817
- Chi phí phần mềm và khác	138.167.008	97.776.042
Cộng	**290.795.974**	**102.961.859**
b. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	582.017.795	56.773.849
- Chi phí phần mềm và khác	1.777.849.587	35.448.632
Cộng	**2.359.867.382**	**92.222.481**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: C=VN, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302840811, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 07:00
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2
Reason: I am approving this document
Reason: I am approving this

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**80.194.793.265**	**242.154.545**	**2.466.165.805**	**1.085.130.519**	**555.993.500**	**84.544.237.634**
Số tăng trong kỳ	**3.363.112.697**	**14.869.863.304**	**2.993.660.000**	**185.936.363**		**21.412.572.364**
- Tăng trong kỳ	3.040.430.879					3.040.430.879
- Tăng do hợp nhất	322.681.818	14.869.863.304	2.993.660.000	185.936.363		18.372.141.485
Số giảm trong kỳ			**342.437.404**			**342.437.404**
- Giảm khác			342.437.404			342.437.404
Số dư cuối kỳ	**83.557.905.962**	**15.112.017.849**	**5.117.388.401**	**1.271.066.882**	**555.993.500**	**105.614.372.594**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**21.885.923.829**	**202.188.819**	**1.337.935.097**	**1.014.967.258**	**462.412.289**	**24.903.427.292**
Số tăng trong kỳ	**2.386.569.423**	**10.532.364.926**	**2.252.497.249**	**129.200.190**	**17.245.836**	**15.317.877.624**
- Khấu hao trong kỳ	2.107.970.973	1.660.170.805	649.651.655	64.997.206	17.245.836	4.500.036.475
- Tăng do hợp nhất	278.598.450	8.872.194.121	1.602.845.594	64.202.984		10.817.841.149
Số giảm trong kỳ			**342.437.404**			**342.437.404**
- Giảm khác			342.437.404			342.437.404
Số dư cuối kỳ	**24.272.493.252**	**10.734.553.745**	**3.247.994.942**	**1.144.167.448**	**479.658.125**	**39.878.867.512**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**58.308.869.436**	**39.965.726**	**1.128.230.708**	**70.163.261**	**93.581.211**	**59.640.810.342**
Tại ngày cuối kỳ	**59.285.412.710**	**4.377.464.104**	**1.869.393.459**	**126.899.434**	**76.335.375**	**65.735.505.082**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07:00
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**18.325.019.505**	-	**530.248.000**	-	**18.855.267.505**
Số tăng trong kỳ	-	-	**424.830.000**	-	**424.830.000**
- Tăng do hợp nhất	-	-	424.830.000	-	424.830.000
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**18.325.019.505**	-	**955.078.000**	-	**19.280.097.505**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**4.297.425.719**	-	**520.114.667**	-	**4.817.540.386**
Số tăng trong kỳ	**397.588.056**	-	**17.213.833**	-	**414.801.889**
- Khấu hao trong kỳ	397.588.056	-	17.213.833	-	414.801.889
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**4.695.013.775**	-	**537.328.500**	-	**5.232.342.275**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**14.027.593.786**	-	**10.133.333**	-	**14.037.727.119**
Tại ngày cuối kỳ	**13.630.005.730**	-	**417.749.500**	-	**14.047.755.230**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

12 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2024
Nguyên giá	**109.337.071.092**	**114.600.469.454**	**29.775.955.736**	**194.161.584.810**
- Quyền sử dụng đất	12.587.669.584	-	-	12.587.669.584
- Nhà cửa vật kiến trúc	96.749.401.508	114.600.469.454	29.775.955.736	181.573.915.226
Giá trị hao mòn lũy kế	**24.387.263.144**	**4.328.744.270**	**210.009.119**	**28.505.998.295**
- Quyền sử dụng đất	2.294.753.757	298.304.652	-	2.593.058.409
- Nhà cửa vật kiến trúc	22.092.509.387	4.030.439.618	210.009.119	25.912.939.886
Giá trị còn lại	**84.949.807.948**	**110.271.725.184**	**29.565.946.617**	**165.655.586.515**
- Quyền sử dụng đất	10.292.915.827	(298.304.652)	-	9.994.611.175
- Nhà cửa vật kiến trúc	74.656.892.121	110.570.029.836	29.565.946.617	155.660.975.340

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790
+ Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	10.237.889.966	10.237.889.966	-	-
+ Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	2.224.724.565	2.224.724.565	-	-
+ Công ty TNHH SMC-SUMMIT	4.997.808.415	4.997.808.415	-	-
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng Bùi Thế	3.872.123.099	3.872.123.099	-	-
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	4.042.868.672	4.042.868.672	-	-
+ Công ty CP BĐS Link Group	-	-	-	-
+ Các đối tượng khác	108.325.596.697	108.325.596.697	2.005.549.089	2.005.549.089
Cộng	**149.888.705.192**	**149.888.705.192**	**18.193.242.867**	**18.193.242.867**
b. Dài hạn	-	-	-	-

(*): Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Hợp đồng 03 (Xem thuyết minh số 03).

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2024
a. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	53.213.626.460	47.740.902.987	5.472.723.473
+ Thực nộp bằng tiền	-	8.723.570.020	3.250.846.547	5.472.723.473
+ Đã khấu trừ	-	44.490.056.440	44.490.056.440	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Thuế thu nhập doanh nghiệp	161.487.247	14.371.699.324	5.245.736.631	9.287.449.940
Thuế thu nhập cá nhân	33.895.869	3.333.602.364	3.071.040.151	296.458.082
Thuế [illegible] nhà đất	-	3.506.849	2.444.489	1.062.360
Thuế k[illegible]	28.294	1.597.918.231	1.381.513.156	216.433.369
Cộng	**195.411.410**	**72.520.353.228**	**57.441.637.414**	**15.274.127.224**

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

b. Thu[illegible]ản phải thu

Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302			14.209.089.302
Cộng	**14.209.089.302**			**14.209.089.302**

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	60.747.949.370	61.527.640.813
- Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	88.634.023.887	32.575.119.368
- Các khoản trích trước khác	2.290.241.694	2.041.376.384
Cộng	**151.672.214.951**	**96.144.136.565**
b. Dài hạn	-	-

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
- KPCĐ	507.046.231	5.672.880
- BHXH, BHYT, BHTN	595.820.050	-
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	308.068.400	222.068.400
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.190.150.220	2.190.150.220
- Quỹ bảo trì các dự án	16.779.859.899	17.092.136.036
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.040.599.052	2.976.378.552
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*51.661.374.850*	*259.123.945*
+ Các đối tượng khác	*3.379.224.202*	*2.717.254.607*
Cộng	**75.421.543.852**	**22.486.406.088**
b. Dài hạn		
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Công Ty CP BĐS Link Group	2.416.400.418	
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	656.151.000	2.104.031.000
Cộng	**13.922.551.745**	**12.954.031.327**

(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim 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) (Xem thuyết minh số 03)

17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	-	-
b. Dài hạn	**15.895.950.345**	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	15.895.950.345	-
Cộng	**15.895.950.345**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303284081,CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2
Reason: I am the author of this document

Đơn vị tính: VND

18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (*)	37.307.674.490	37.307.674.490	139.562.545.506	102.254.871.016	-	
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (**)	21.528.470.556	21.528.470.556	34.602.638.326	13.074.167.770	-	
+ Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment (***)	68.300.000.000	68.300.000.000	68.300.000.000		-	
Cộng	**127.136.145.046**	**127.136.145.046**	**242.465.183.832**	**115.329.038.786**	-	-

(*): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm: Hợp đồng tín dụng số 112/2024-HĐCVHM/NHCT-VICTORYCONS từ ngày 14/06/2024 đến ngày 13/06/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng.

(**): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh: Hợp đồng tín dụng số BCLC-2840-01 từ ngày 18/6/2024 đến ngày 17/6/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng.

(***): Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment: Hợp đồng cho vay vốn số 02/2024/HĐCVV/STAI/VICTORY ngày 25/12/2024, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 5%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303284081,CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP,S=Hồ Chí Minh,C=VN
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2
Reason: I am the author of this document

Đơn vị tính: VND

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2023)	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(540.404.621.608)**	**7.656.388.107**	**482.844.205.205**
- Lợi nhuận tăng 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
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) (01/01/2024)	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(537.906.278.405)**	**9.037.257.281**	**486.723.417.582**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	(48.131.319.343)	6.434.845.247	(41.696.474.096)
- Điều chỉnh mua Công ty con trong kỳ	-	-	-	-	43.442.829.469	43.442.829.469
- Điều chỉnh do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	(2.289.149)	(1.485.000.000)	(1.487.289.149)
- Giảm khác	-	-	-	(13.731.312)	13.731.312	-
Số dư cuối kỳ (31/12/2024)	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(586.053.618.209)**	**57.443.663.309**	**486.982.483.806**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
+ Cổ đông Trần Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
+ Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
+ Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
+ Cổ đông Lê Văn Thăng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
+ Cổ phiếu quỹ	1.134.920	1,13%	1.134.920	1,13%
+ Các cổ đông khác	37.785.420	37,79%	37.785.420	37,79%
Cộng	**100.000.000**	**100%**	**100.000.000**	**100%**

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

	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ 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
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
+ Cổ phiếu phổ thông	98.865.080	98.865.080
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284054,CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
- Doanh thu nhà thầu xây dựng	111.566.310.068	-
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	3.342.238.709
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	1.140.177.521	2.513.012.891
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	776.300.341	698.821.443
Cộng	**113.482.787.930**	**6.554.073.043**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
- Giá vốn nhà thầu xây dựng	111.642.992.003	-
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	-
- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	1.087.526.439	1.249.265.443
Cộng	**112.730.518.442**	**1.249.265.443**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	452.707.057	1.144.641.231
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	273.731.506	-
Cộng	**726.438.563**	**1.144.641.231**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
- Lãi tiền vay	1.385.576.416	-
- Dự phòng đầu tư vào công ty con	-	-
- Chi phí tài chính khác	60.000	18.182
Cộng	**1.385.636.416**	**18.182**

5. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
- Thu từ thanh lý tài sản cố định		239.946.545
- Thu từ tiền bồi thường	-	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	548.966.181	206.006.203
- Hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp	3.593.415.024	-
- Các khoản khác	763.262.881	100.000.000
Cộng	**4.905.644.086**	**545.952.748**

6. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
- Các khoản bị phạt, bồi thường	1.797.513.188	-
- Các khoản khác	3.792.820.022	8.447.997
Cộng	**5.590.333.210**	**8.447.997**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

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

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
7.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí mua ngoài	4.545.455	58.200.000
- Chi phí khác	-	-
Cộng	**4.545.455**	**58.200.000**
7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân công	8.623.536.885	2.094.493.962
- Chi phí vật liệu quản lý	6.499.800	2.592.000
- Chi phí công cụ, dụng cụ	400.877.463	27.289.182
- Chi phí khấu hao	576.769.895	124.978.738
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.457.110.550	335.685.947
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.511.866.164	-
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	641.689.002	-
- Các khoản chi phí QLDN khác	822.106.499	(195.291.491)
Cộng	**17.040.456.258**	**2.389.748.338**

8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.499.800	2.592.000
- Chi phí nhân công	8.623.536.885	2.094.493.962
- Chi phí công cụ, dụng cụ	400.877.463	27.289.182
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.664.296.334	1.374.244.181
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.461.656.005	393.885.947
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.511.866.164	-
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	641.689.002	-
- Chi phí bằng tiền khác	822.106.499	(195.291.491)
Cộng	**18.132.528.152**	**3.697.213.781**

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan:

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số V.5 Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

2 . Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	180.000.000	-
Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	322.604.090
Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	85.662.857
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	245.250.000	-
Lê Văn Vũ - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	161.512.727
Trần Thị Thu Thảo - Phó Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	44.213.673
Cộng	**439.500.000**	**613.993.347**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

3. Thông tin về bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

4. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (VND)	
	31/12/2024	**01/01/2024**
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.440.772.835	18.948.472.421
Phải thu khách hàng và phải thu khác	461.958.064.088	330.210.576.384
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	20.500.000.000
Cộng	**477.398.836.923**	**369.659.048.805**
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán và phải trả khác	238.129.934.508	53.628.007.402
Chi phí phải trả	151.672.214.951	96.144.136.565
Các khoản vay	127.136.145.046	-
Cộng	**516.938.294.505**	**149.772.143.967**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

b. Quản lý Rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro Thị trường

Rủi ro về thị giá

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.

Quản lý rủi ro thanh toán

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2024

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

5. Giải trình về kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2024:

Thực hiện theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2024 như sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 năm 2024 của Báo cáo tài chính hợp nhất giảm 23,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2023 do: doanh thu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2024 tăng so với cùng kỳ năm 2023 sau khi Công ty hoàn tất M&A 02 Công ty (Công ty Cổ phần Victory Cons và Công ty Cổ phần DBFS). Tuy nhiên, chi phí trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2024 tăng so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do chi phí quản lý tăng khi Công ty thực hiện tái cấu trúc hệ thống sau khi hoàn tất M&A.

Lập, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST.0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.23 13:40:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2