CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Group (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Hào	Chủ tịch
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

Ủy ban kiểm toán

Ông Lê Văn Trọng	Chủ tịch
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 2025 và đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Tuấn Anh – Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty 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.

Công ty đang trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 trình bày Báo cáo tài chính. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 68/2024/TT-BTC và thông tư số 18/2025/TT-BTC, thông tư số 120/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính về việc 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 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Tuấn Anh
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 74/2026/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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 17 tháng 04 năm 2026, trình bày trên trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29.2 tại Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang có khoản lỗ lũy kế 578,1 tỷ đồng, tổng nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 61,6 tỷ đồng. Công ty đang triển khai các biện pháp cơ cấu lại nợ và theo dõi sát sao các luồng tiền hoạt động để giảm thiểu rủi ro tài chính. Ngoài ra, Công ty với vai trò công ty mẹ, tập trung đầu tư vốn, có cơ cấu tài sản dài hạn chủ yếu, bao gồm tài sản cố định là nhà cửa, các bất động sản đầu tư và các khoản đầu tư tài chính vào công ty con. Các công ty con đang hoạt động ổn định và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, tạo doanh thu và dòng tiền tốt, năm 2025 đem về doanh thu hợp nhất hơn 494,2 tỷ đồng, kết quả lợi nhuận trước thuế hợp nhất hơn 19,7 tỷ đồng. Do đó, Báo cáo tài chính riêng của Công ty vẫn được lập trên giả định hoạt động liên tục.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Quang Nghĩa	**Nguyễn Thị Thuỳ Trang**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 3660-2026-112-1	Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 4710-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**106.211.560.804**	**80.768.678.020**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**42.592.057**	**65.451.030**
Tiền	111		42.592.057	65.451.030
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**90.596.840.671**	**64.602.937.334**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	44.178.539.114	16.321.213.235
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	688.938.170	704.938.170
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	151.152.960.112	183.579.382.654
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7, 8, 9	(105.423.596.725)	(136.002.596.725)
Hàng tồn kho	**140**	**10**	**7.819.571.261**	**7.819.571.261**
Hàng tồn kho	141		7.819.571.261	7.819.571.261
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**7.752.556.815**	**8.280.718.395**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	96.608.861	126.421.899
Thuế GTGT được khấu trừ	152		497.983.809	996.332.351
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	7	7.157.964.145	7.157.964.145
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**523.210.166.479**	**532.901.793.124**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**55.667.234.392**	**55.685.313.271**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	55.667.234.392	55.685.313.271
Tài sản cố định	**220**		**69.900.111.323**	**73.845.167.566**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	56.564.296.591	60.215.161.836
- Nguyên giá	*222*		*85.025.326.708*	*87.149.055.109*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(28.461.030.117)*	*(26.933.893.273)*
Tài sản cố định vô hình	227	12	13.335.814.732	13.630.005.730
- Nguyên giá	*228*		*18.942.049.505*	*18.824.739.505*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(5.606.234.773)*	*(5.194.733.775)*
Bất động sản đầu tư	**230**		**80.863.311.915**	**83.358.326.943**
- Nguyên giá	*231*	*13*	*103.732.264.540*	*103.732.264.540*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(22.868.952.625)*	*(20.373.937.597)*
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6**	**316.267.864.361**	**318.910.650.900**
Đầu tư vào công ty con	251		415.500.080.000	415.500.080.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(99.232.215.639)	(96.589.429.100)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**511.644.488**	**1.102.334.444**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	511.644.488	1.102.334.444
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**629.421.727.283**	**613.670.471.144**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**184.033.173.982**	**186.754.061.699**
Nợ ngắn hạn	**310**		**167.817.732.396**	**170.391.337.289**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	15.213.283.066	19.861.624.333
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		379.981.000	388.467.396
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	55.466.242	65.505.536
Phải trả người lao động	314		1.604.325.664	896.409.192
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	68.898.031.857	64.500.107.067
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		16.363.637	3.636.363
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	69.721.850.387	68.802.436.019
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	11.928.430.543	15.873.151.383
Nợ dài hạn	**330**		**16.215.441.586**	**16.362.724.410**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.718.820.259	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	17	11.496.621.327	11.455.151.327
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**445.388.553.301**	**426.916.409.445**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**445.388.553.301**	**426.916.409.445**
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)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(578.070.371.325)	(588.676.029.261)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(588.676.029.261)*	*(528.225.496.673)*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*10.605.657.936*	*(60.450.532.588)*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**629.421.727.283**	**613.670.471.144**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**12**	**5.788.186.883**	**34.775.380.009**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**5.788.186.883**	**34.775.380.009**
Giá vốn hàng bán	11	13	4.047.932.364	27.660.353.697
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**1.740.254.519**	**7.115.026.312**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	14	1.078.964.114	3.113.920.987
Chi phí tài chính	22	15	3.605.488.862	6.085.365.670
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*962.702.323*	*483.579.265*
Chi phí bán hàng	25	16	383.565.200	197.513.244
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	16	13.715.405.761	15.981.765.611
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(14.885.241.190)**	**(12.035.697.226)**
Thu nhập khác	31	25	34.546.587.477	6.314.831.013
Chi phí khác	32	26	9.055.688.351	54.729.666.375
Lợi nhuận khác	**40**		**25.490.899.126**	**(48.414.835.362)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**10.605.657.936**	**(60.450.532.588)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**10.605.657.936**	**(60.450.532.588)**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**10.605.657.936**	**(60.450.532.588)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.843.049.248	5.312.910.194
Các khoản dự phòng	03		(27.936.213.461)	9.926.786.405
(Lãi)/Lỗ hoạt động đầu tư	05		(1.094.632.091)	(3.113.920.987)
Chi phí lãi vay	06		962.702.323	483.579.265
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***(11.619.436.045)***	***(47.841.177.711)***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		6.180.299.427	(33.711.431.481)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	23.103.149.445
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		8.127.616.720	50.093.747.797
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		620.502.994	(1.069.283.677)
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(845.184.594)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***3.308.983.096***	***(10.270.180.221)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(117.310.000)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		730.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(4.100.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	86.700.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(109.675.080.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		188.771	3.365.482.999
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***612.878.771***	***(23.709.597.001)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		9.968.279.160	17.373.151.383
Tiền trả nợ gốc vay	34		(13.913.000.000)	(1.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(3.944.720.840)***	***15.873.151.383***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(22.858.973)**	**(18.106.625.839)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**65.451.030**	**18.172.076.869**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**42.592.057**	**65.451.030**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Victory Group được đổi tên từ Công ty Cổ phần Victory Capital (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 07 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Mỹ, 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 31/12/2025 là 18 người (tại ngày 01/01/2025 là 18 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

Công ty có các Công ty con trực tiếp sau:

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			Tỷ lệ quyền biểu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	Tầng 3, Chung cư cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	90,16%	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Victory Consulting	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Victorycons (*)	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	71,40%	71,40%	72,00%	72,00%

Theo Tờ trình số 308/TTr-VCG ngày 08/10/2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Victorycons (công ty con), Công ty sẽ không thực hiện quyền mua đối với phần vốn góp tăng thêm. Theo kế hoạch, sau khi hoàn tất việc tăng vốn, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại đơn vị này dự kiến sẽ giảm xuống dưới mức chi phối. Tuy nhiên, đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Victorycons vẫn chưa hoàn tất việc góp vốn theo quy định trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày thông qua tờ trình. Do đó, Công ty vẫn duy trì quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Victorycons và đơn vị này cũng đã xác nhận Công ty Cổ phần Victory Group là công ty mẹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 02 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 đầu tư 64,99% vốn góp vào Công ty Cổ phần DBFS và Công ty Cổ phần Victory Consulting đầu tư 50,99% vốn góp vào Công ty Cổ phần C-TEC như sau:

Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
			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 Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	65,00%	64,99%	65,00%	64,99%
Công ty Cổ phần C-TEC	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng công trình	51,00%	50,99%	0,00%	0,00%

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng 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 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Những người sử dụng Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và luồng tiền lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính riêng.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt 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 kể từ ngày đầu tư và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

a. Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thỏa thuận với các nhà đầu tư khác;
b. Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thỏa thuận;
c. Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
d. Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính của Công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, VÔ HÌNH

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	**Thời gian khấu hao (năm)**
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc, thiết bị	03 – 04
Phương tiện vận tải	06 – 08
Thiết bị văn phòng	03 – 04
Các tài sản khác	04 – 17
Quyền sử dụng đất	46
Phần mềm quản lý	03 – 05

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn là những chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty từ dưới 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa và các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư 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.

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Theo đó, bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất đang được khấu hao theo thời gian sử dụng.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.10 VAY

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phi đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 NỢ 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 để thanh toán; phải trả cho người lao động về tiền lương, nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế (LNST) có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm. Cổ tức phải trả các cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

3.14 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

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 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.

3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan ... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn trong năm.

3.16 THUẾ

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

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. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập 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 thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.18 LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

3.19 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	20.397.579	2.607.765
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.194.478	62.843.265
Cộng	**42.592.057**	**65.451.030**

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**96.608.861**	**126.421.899**
- Chi mua bảo hiểm	78.149.978	-
- Các khoản phân bổ khác	18.458.883	126.421.899
Dài hạn	**511.644.488**	**1.102.334.444**
- Công cụ, dụng cụ	455.680.443	1.089.350.622
- Các khoản phân bổ khác	55.964.045	12.983.822
Cộng	**608.253.349**	**1.228.756.343**

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31-12-25			01-01-25		
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con						
- Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest (1)	157.325.000.000	(91.875.579.030)	(*)	157.325.000.000	(90.442.465.454)	(*)
- Công ty Cổ phần Victory Consulting (2)	49.995.000.000	(6.229.541.029)	(*)	49.995.000.000	(4.221.027.242)	(*)
- Công ty Cổ phần Victory Homes (3)	49.995.000.000	(1.127.095.580)	(*)	49.995.000.000	(1.925.936.404)	(*)
- Công ty Cổ phần Victory Asset (4)	49.995.000.000	-	(*)	49.995.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Victorycons (5)	108.190.080.000	-	(*)	108.190.080.000	-	(*)
Cộng	**415.500.080.000**	**(99.232.215.639)**	**(*)**	**415.500.080.000**	**(96.589.429.100)**	**(*)**

(1) Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest – Tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú ("Mỹ Phú") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309612230 đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 10/11/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 15.732.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 90,16% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Mỹ Phú.

(2) Công ty Cổ phần Victory Consulting – Tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Services ("Victory Consulting") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 09/06/2025. Công ty đã đầu tư vào Victory Consulting là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Victory Consulting.

(3) Công ty Cổ phần Victory Homes – Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tân Long Phát ("Victory Homes") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/08/2024. Công ty đã đầu tư vào Victory Home là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại 31/12/2025 của Victory Home.

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(4) Công ty Cổ phần Victory Asset – Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tiến Phát Đạt ("Victory Asset") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 21/08/2024. Công ty đã Đầu tư vào Victory Asset là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Victory Asset.

(5) Công ty Cổ phần Victorycons ("Victorycons") – tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0310790171 đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 16/10/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Victorycons với giá trị là 108.190.080.000 đồng, tương đương 8.640.000 cổ phiếu với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 71,4% vốn điều lệ của Victorycons. Theo Tờ trình số 308/TTr-VCG ngày 08/10/2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Victorycons (công ty con), Công ty sẽ không thực hiện quyền mua đối với phần vốn góp tăng thêm. Theo kế hoạch, sau khi hoàn tất việc tăng vốn, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại đơn vị này dự kiến sẽ giảm xuống dưới mức chi phối. Tuy nhiên, đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Victorycons vẫn chưa hoàn tất việc góp vốn theo quy định trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày thông qua tờ trình. Do đó, Công ty vẫn duy trì quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Victorycons và đơn vị này cũng đã xác nhận Công ty Cổ phần Victory Group là công ty mẹ.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Các công ty này đã được thành lập, tuy nhiên chưa đi vào hoạt động, đồng thời Công ty cũng chưa thực hiện góp vốn vào 02 Công ty này. Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 3, Điều 113 Luật Doanh nghiệp năm 2020, khi quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Cổ đông nào chưa thanh toán số cổ phần đã đăng ký mua thì đương nhiên không còn là cổ đông của công ty. Do đó, Công ty Cổ Phần Victory Group đã chấm dứt tư cách cổ đông tại 02 Công ty này.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**44.178.539.114**	**(3.807.490.509)**	**16.321.213.235**	**(2.253.490.509)**
- Công ty Cổ phần Bất động sản See Star (1)	27.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Sao Kim (2)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
- Công ty TNHH Một thành viên An Song	3.010.000.000	(1.554.000.000)	2.170.000.000	-
- Các khách hàng khác	2.685.966.108	(2.253.490.509)	2.668.640.229	(2.253.490.509)
b) Dài hạn (**)	**55.667.234.392**	-	**55.685.313.271**	-
- Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
- Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	-	4.991.026.528	-
- Các khách hàng khác	28.933.858.664	-	28.951.937.543	-
Cộng	**99.845.773.506**	**(3.807.490.509)**	**72.006.526.506**	**(2.253.490.509)**

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 29

(1) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star ("See Star") theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và các Phụ lục kèm theo, chi tiết tại Thuyết minh số 25.

(2) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà 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 của khách hàng dài hạn tương ứng với 5% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ trước đây. Khoản phải thu này sẽ được thu hồi khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng bất động sản cho các khách hàng.

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thái Hòa	345.787.170	-	345.787.170	-
- Các khách hàng khác	343.151.000	(100.000.000)	359.151.000	(100.000.000)
Cộng	**688.938.170**	**(100.000.000)**	**704.938.170**	**(100.000.000)**

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**151.152.960.112**	**(101.516.106.216)**	**183.579.382.654**	**(133.649.106.216)**
- Tạm ứng cho nhân viên	248.849.349	(4.789.349)	98.089.349	(4.789.349)
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	(35.000.000)	51.800.000	(35.000.000)
- Phải thu khác	150.864.110.763	(101.476.316.867)	183.429.493.305	(133.609.316.867)
+ Công ty TNHH KoKo Holdings (i)	*38.207.501.367*	-	*37.353.726.024*	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (ii)	*4.127.342.255*	-	*4.127.342.255*	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu Khí (v)	*3.138.411.000*	-	*3.138.411.000*	-
+ Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	*94.711.037*	-	*94.711.037*	-
+ Công ty TNHH Bệnh Viện Đa Khoa Anh Minh (iii)	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*	*97.284.316.867*	*(97.284.316.867)*
+ Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iv)	-	-	*32.000.000.000*	*(32.000.000.000)*
+ Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT	-	-	*4.344.280.031*	-
+ Các đối tượng khác	*8.011.828.237*	*(4.192.000.000)*	*5.086.706.091*	*(4.325.000.000)*
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**151.152.960.112**	**(101.516.106.216)**	**183.579.382.654**	**(133.649.106.216)**

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 29

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

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(i) Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự thu từ phần lợi nhuận cố định số tiền là 2.232.501.367 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.

(ii) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư phải thu khác với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 693.679.198 đồng lãi gốc, tổng 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).

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

(iv) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành đã được Công ty chuyển giao cho Công ty Cổ phần Bất động sản See Star theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và các Phụ lục kèm theo, chi tiết tại Thuyết minh số 25.

(v) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí là khoản phạt chậm tiến độ, thiệt hại thi công Hợp đồng 490/2010/HD-Petroland, Phụ lục HD 01/2012/PLHĐ-PTL về việc cung cấp, thi công ME dự án Chung cư Petroland Quận 2 (địa chỉ trước sát nhập) và Hợp đồng thi công Nhôm kính mặt ngoài dự án Trung tâm thương mại tài chính dầu khí Phú Mỹ Hưng. Đến ngày 31/12/2025, số tiền phạt chậm tiến độ vẫn chưa được thống nhất.

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

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
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*	-
Cộng	**7.819.571.261**	**-**	**7.819.571.261**	**-**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	**83.235.224.144**	**242.154.545**	**2.123.728.401**	**991.954.519**	**555.993.500**	**87.149.055.109**
- Phân loại lại	-	(206.554.545)	-	206.554.545	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.123.728.401)	-	-	(2.123.728.401)
31/12/2025	**83.235.224.144**	**35.600.000**	**-**	**1.198.509.064**	**555.993.500**	**85.025.326.708**
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	**(23.970.144.810)**	**(234.438.819)**	**(1.260.963.745)**	**(988.687.774)**	**(479.658.125)**	**(26.933.893.273)**
- Khấu hao trong năm	(2.759.872.284)	-	(148.432.631)	(10.982.471)	(17.245.834)	(2.936.533.220)
- Phân loại lại	-	198.838.819	-	(198.838.819)	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.409.396.376	-	-	1.409.396.376
31/12/2025	**(26.730.017.094)**	**(35.600.000)**	**-**	**(1.198.509.064)**	**(496.903.959)**	**(28.461.030.117)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	**59.265.079.334**	**7.715.726**	**862.764.656**	**3.266.745**	**76.335.375**	**60.215.161.836**
31/12/2025	**56.505.207.050**	**-**	**-**	**-**	**59.089.541**	**56.564.296.591**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 số tiền là: 1.504.109.064 đồng (tại ngày 01/01/2025
Tại ngày 31/12/2025, 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 16) là 55.458.183.101 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 57.105.538.433 đồng).

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**18.325.019.505**	**499.720.000**	**18.824.739.505**
- Mua trong năm	-	117.310.000	117.310.000
31/12/2025	**18.325.019.505**	**617.030.000**	**18.942.049.505**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	**(4.695.013.775)**	**(499.720.000)**	**(5.194.733.775)**
- Khấu hao trong năm	(397.588.056)	(13.912.942)	(411.500.998)
31/12/2025	**(5.092.601.831)**	**(513.632.942)**	**(5.606.234.773)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**13.630.005.730**	**-**	**13.630.005.730**
31/12/2025	**13.232.417.674**	**103.397.058**	**13.335.814.732**

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá của các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 499.720.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 499.720.000 đồng).

Tại ngày 31/12/2025, 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 16).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**91.144.594.956**	**12.587.669.584**	**103.732.264.540**
31/12/2025	**91.144.594.956**	**12.587.669.584**	**103.732.264.540**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	**(17.780.879.188)**	**(2.593.058.409)**	**(20.373.937.597)**
- Khấu hao trong năm	(2.196.710.376)	(298.304.652)	(2.495.015.028)
31/12/2025	**(19.977.589.564)**	**(2.891.363.061)**	**(22.868.952.625)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**73.363.715.768**	**9.994.611.175**	**83.358.326.943**
31/12/2025	**71.167.005.392**	**9.696.306.523**	**80.863.311.915**

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

Toàn bộ Bất động sản đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 16).

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

13. 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 31/12/2025 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 31/12/2025 chưa được trình bày lên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 chi tiết như sau:

STT	Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tòa nhà Victory Tower (Tầng 2, tầng 5, tầng 7, tầng 12A)	103.732.264.540	22.868.952.625	80.863.311.915
Cộng		**103.732.264.540**	**22.868.952.625**	**80.863.311.915**

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**15.213.283.066**	**15.213.283.066**	**19.861.624.333**	**19.861.624.333**
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
- Công ty Cổ phần Thiết Bị Nội Ngoại Thất Dầu Khí	-	-	4.545.924.790	4.545.924.790
- Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Liên Sơn	2.441.805.654	2.441.805.654	2.576.745.654	2.576.745.654
- Đối tượng khác	1.129.708.424	1.129.708.424	1.097.184.901	1.097.184.901
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**15.213.283.066**	**15.213.283.066**	**19.861.624.333**	**19.861.624.333**

(*) Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo "Hợp đồng 03" từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 20/02/2023 (Xem thuyết minh số 17).

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Số phải thu	Số phải trả	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.157.964.145	-	-	-	7.157.964.145	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	55.466.242	532.664.319	542.703.613	-	65.505.536
- Các loại thuế và lệ phí khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	**7.157.964.145**	**55.466.242**	**535.664.319**	**545.703.613**	**7.157.964.145**	**65.505.536**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**68.898.031.857**	**64.500.107.067**
- Chi phí lãi vay (*)	60.682.456.219	60.682.456.219
- Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	6.392.415.254	1.846.490.464
- Các khoản trích trước khác	1.823.160.384	1.971.160.384
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**68.898.031.857**	**64.500.107.067**

(*) Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/01/2010 với số tiền vay tối đa là 462 tỷ đồng để tài trợ vốn cho Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C06-A01 Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã tất toán toàn bộ giá trị gốc vay với ngân hàng này từ ngày 31/12/2017 nhưng chưa thanh toán chi phí lãi vay còn lại nêu trên.

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng – nay là tòa nhà Victory Tower (Xem thuyết minh số 11, 12 và 13).

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**69.721.850.387**	**68.802.436.019**
- Kinh phí công đoàn	-	7.028.169
- Nhận ký quỹ, ký cược	222.068.400	222.068.400
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.499.781.987	68.573.339.450
+ *Cổ tức lợi nhuận phải trả*	*2.190.150.220*	*2.190.150.220*
+ *Quỹ bảo trì các dự án*	*11.854.422.306*	*11.921.436.526*
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)*	*51.661.374.850*	*51.661.374.850*
+ *Công ty Cổ phần Victory Asset - chi phí lãi vay phải trả*	*1.446.281.588*	*483.579.265*
+ *Các đối tượng khác*	*2.347.553.023*	*2.316.798.589*
b) Dài hạn	**11.496.621.327**	**11.455.151.327**
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Nhận ký quỹ, ký cược	646.621.000	605.151.000
Cộng	**81.218.471.714**	**80.257.587.346**

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 29

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

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân Quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại 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 31/12/2025, 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).

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	(VND)	VND	VND	VND	(VND)
- Công ty Cổ phần Victory Asset (*)	11.928.430.543	11.928.430.543	9.968.279.160	13.913.000.000	15.873.151.383	15.873.151.383
Cộng	**11.928.430.543**	**11.928.430.543**	**9.968.279.160**	**13.913.000.000**	**15.873.151.383**	**15.873.151.383**

Vay và nợ thuê tài chính là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 31

(*) Công ty Cổ phần Victory Asset cho Công ty vay theo Hợp đồng vay số 01/2024/HĐ-TPĐ ngày 10/6/2024, Hợp đồng vay số 04/2024/HĐ-ASSET ngày 06/9/2024 và Phụ lục 1 của Hợp đồng vay số 01/2024/HĐ-TPĐ ngày 10/06/2025, lãi suất 6%/năm, kỳ hạn 12 tháng, được gia hạn tới hết ngày 17/06/2026. Mục đích vay: Để bổ sung vốn lưu động và chi trả cho các nghĩa vụ phải trả của Công ty và không có tài sản đảm bảo.

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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 sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(528.225.496.673)**	**487.366.942.033**
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	(60.450.532.588)	(60.450.532.588)
31/12/2024	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(588.676.029.261)**	**426.916.409.445**
01/01/2025	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(588.676.029.261)**	**426.916.409.445**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	10.605.657.936	10.605.657.936
- Giảm khác (*)	-	7.866.485.920	-	-	7.866.485.920
31/12/2025	**1.000.000.000.000**	**-**	**23.458.924.626**	**(578.070.371.325)**	**445.388.553.301**

(*) Theo Quyết định 454/QĐ-CTHADS ngày 16/04/2025 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản. Ngày 27/06/2025 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã điều chuyển quyền sở hữu toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty sang Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm điều chuyển, giá thị trường của số cổ phiếu này là 2.780 đồng/cổ phiếu, tương ứng tổng giá trị theo giá thị trường là 3.155.077.600 đồng, thấp hơn giá gốc 4.711.408.320 đồng; Phần chênh lệch này đã được Công ty ghi nhận vào chi phí trong năm như đã trình bày tại Thuyết minh số 26.

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
- Cổ đông Đỗ 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	-	0,00%	1.134.920	1,13%
- Các cổ đông khác	38.920.340	38,92%	37.785.420	37,79%
Cộng	**100.000.000**	**100,00%**	**100.000.000**	**100,00%**

19.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
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	-	-

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
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 quỹ	-	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	-	1.134.920
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	98.865.080
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	98.865.080
Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	27.178.981.818
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.834.908.963	5.339.151.602
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	1.953.277.920	2.257.246.589
Cộng	**5.788.186.883**	**34.775.380.009**

(*) Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDQVLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 17), 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.

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	23.103.149.445
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.047.932.364	4.557.204.252
Cộng	**4.047.932.364**	**27.660.353.697**

22. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi	188.771	271.137.431
- Lãi tiền cho vay	-	1.689.057.532
- Lãi từ hoạt động đầu tư khác	1.078.775.343	1.153.726.024
Cộng	**1.078.964.114**	**3.113.920.987**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	962.702.323	483.579.265
- Dự phòng đầu tư vào công ty con	2.642.786.539	5.601.786.405
Cộng	**3.605.488.862**	**6.085.365.670**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	**383.565.200**	**197.513.244**
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	383.565.200	9.090.909
- Chi phí bằng tiền khác	-	188.422.335
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**13.715.405.761**	**15.981.765.611**
- Chi phí nhân viên quản lý	8.371.348.526	7.436.190.390
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	655.170.316	273.966.866
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.795.116.884	755.705.942
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	4.513.184
- Chi phí dự phòng	1.421.000.000	4.325.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.291.095.819	2.803.800.760
- Chi phí bằng tiền khác	178.674.216	382.588.469

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập từ tiền phạt, bồi thường	2.530.919.500	1.811.520.750
- Nhượng bán và thanh lý tài sản cố định	15.667.977	-
- Thu nhập theo ghi nhận Bản án số 103/2024/KDTM-PT (1)	-	3.794.376.430
- Thu nhập từ chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án theo Văn bản thỏa thuận ngày 25/12/2025 (2)	32.000.000.000	-
- Thu nhập khác	-	708.933.833
Cộng	**34.546.587.477**	**6.314.831.013**

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

(2) Khoản thu nhập khác được Công ty ghi nhận từ việc chuyển nhượng Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Quyết định số 815/QĐ-CCTHADS ngày 27/06/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận Tây Hồ (trước sát nhập) và Công văn số 547/CV-THADS (KV1) ngày 10/09/2025 của Thi hành án dân sự TP Hà Nội. Theo nội dung các quyết định, văn bản trên, Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần Victory Group số tiền là 39.986.849.315 đồng và thực hiện việc ngăn chặn, không cho chuyển dịch, chuyển đổi, cho tặng, thừa kế hay bất cứ giao dịch bằng hình thức nào đối với 05 (năm) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Nhơn Trạch, Đồng Nai để phục vụ việc thi hành án.

Ngày 25/12/2025, Công ty đã thực hiện chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án theo Văn bản thỏa thuận ký ngày 25/12/2025 và Phụ lục kèm theo cho Công ty Cổ phần Bất động sản See Star với tổng giá trị chuyển giao là 32.000.000.000 đồng.

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

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí từ quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1839/QĐ-CCTHADS	-	51.402.250.905
- Chi phí từ quyết định thi hành án theo yêu cầu số 454/QĐ-CTHADS (*)	4.711.408.320	-
- Tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT liên quan đến vụ án Bùi Minh Chính	4.344.280.031	2.867.970.124
- Các khoản chi phí khác	-	459.445.346
Cộng	**9.055.688.351**	**54.729.666.375**

(*) Theo Quyết định 454/QĐ-CTHADS ngày 16/04/2025 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản. Ngày 27/06/2025 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã điều chuyển quyền sở hữu toàn bộ cổ phiếu quỹ của Công ty sang Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm điều chuyển, giá thị trường của số cổ phiếu này là 2.780 đồng/cổ phiếu, tương ứng tổng giá trị theo giá thị trường là 3.155.077.600 đồng, thấp hơn giá gốc 4.711.408.320 đồng; phần chênh lệch này đã được Công ty ghi nhận vào chi phí trong năm.

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân công	8.371.348.526	7.436.190.390
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	655.170.316	273.966.866
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.843.049.248	5.312.910.194
- Dự phòng phải thu khó đòi	1.421.000.000	4.325.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.677.661.019	2.817.404.853
- Chi phí bằng tiền khác	178.674.216	571.010.804
Cộng	**18.146.903.325**	**20.736.483.107**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

28.1 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**10.605.657.936**	**(60.450.532.588)**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	**1.001.650.196**	**615.922.544**
- Các khoản chi không được trừ	39.136.644	132.343.279
- Chi phí lãi vay không được khấu trừ	962.513.552	483.579.265
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	**11.607.308.132**	**(59.834.610.044)**
Chuyển lỗ các năm trước	(11.607.308.132)	-
Thu nhập tính thuế	**-**	**(59.834.610.044)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)

28.2 LỖ CHUYỂN SANG TỪ NĂM TRƯỚC

Năm phát sinh	Số lỗ phát sinh	Thời gian chuyển lỗ	Số lỗ đã chuyển năm trước	Số lỗ được chuyển năm nay	Số lỗ còn được chuyển năm sau (*)	Tình hình quyết toán thuế
2020	(1.111.990.383)	Từ năm 2021 đến năm 2025	-	-	(1.111.990.383)	Chưa quyết toán
2022	(107.943.777.541)	Từ năm 2023 đến năm 2027	-	-	(109.055.767.924)	Chưa quyết toán
2024	(59.834.610.044)	Từ năm 2025 đến năm 2029	-	-	(168.890.377.968)	Chưa quyết toán
2025	-		-	11.607.308.132	(157.283.069.836)	Chưa quyết toán
Cộng	**(168.890.377.968)**		**-**	**11.607.308.132**		

28.3 CHI PHÍ LÃI VAY KHÔNG ĐƯỢC TRỪ CHUYỂN SANG TỪ NĂM TRƯỚC

Năm phát sinh	Chi phí lãi vay bị loại theo NĐ 132	Thời gian kết chuyển	Chi phí lãi vay kết chuyển năm trước	Chi phí lãi vay kết chuyển năm nay	Chi phí lãi vay còn kết chuyển kỳ sau
2022	158.102.114	Từ năm 2023 đến hết năm 2027	-	-	158.102.114
2023	-	Từ năm 2024 đến hết năm 2028	-	-	158.102.114
2024	483.579.265	Từ năm 2025 đến hết năm 2029	-	-	641.681.379
2025	-	Từ năm 2026 đến hết năm 2030	-	-	641.681.379
Cộng	**641.681.379**		**-**	**-**	

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

29. THÔNG TIN KHÁC

29.1 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Asset	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Homes	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Consulting	Công ty con
Công ty Cổ phần Victorycons	Công ty con
Công ty Cổ phần DBFS	Công ty con cấp 2
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên HĐQT - Thành viên UBKT
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên HĐQT - Chủ tịch UBKT
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Nguyên Tổng Giám Đốc

	31-12-25 VND	01-01-25 VND
Phải thu khách hàng	**124.211.803**	**124.211.803**
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	124.211.803	124.211.803
Phải thu khác	**94.711.037**	**94.711.037**
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	94.711.037	94.711.037
Phải trả khác	**1.977.207.663**	**1.014.505.340**
Công ty Cổ phần Victory Asset	1.446.281.588	483.579.265
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	530.926.075	530.926.075
Vay và nợ thuê tài chính	**11.928.430.543**	**15.873.151.383**
Công ty Cổ phần Victory Asset	11.928.430.543	15.873.151.383

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Victory Asset	**25.573.981.483**	**26.968.092.290**
Cho vay	-	1.700.000.000
Nhận tiền thanh toán khoản vay	-	5.200.000.000
Nhận tiền đi vay	9.968.279.160	17.373.151.383
Thanh toán khoản vay	13.913.000.000	1.500.000.000
Bù trừ gốc vay	-	-
Chi phí lãi vay	962.702.323	483.579.265
Lãi cho vay	-	107.030.136
Nhận thanh toán lãi vay	-	109.331.506
Bán tài sản cố định	730.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần		495.000.000
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	**-**	**29.328.306.849**
Cho vay	-	2.400.000.000
Nhận tiền thanh toán khoản vay	-	26.928.306.849

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

29. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

29.1 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lê Hào (*)	948.390.000	84.172.500
Nguyễn Tuấn Anh (*)	1.215.428.352	32.500.000
Nguyễn Tấn Thụ (*)	-	405.772.120
Đỗ Thái Danh (*)	60.000.000	49.587.500
Nguyễn Thị Kim Thoa	-	520.320.000
Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương (*)	60.000.000	10.850.000
Lê Văn Trọng (*)	60.000.000	10.850.000
Phan Anh Quân (*)	-	10.550.000
Lê Văn Vũ (*)	-	8.600.000
Rainer Frey (*)	-	8.600.000
Maurice Jackson (*)	-	8.600.000
Cộng	**2.343.818.352**	**1.150.402.120**

(*) Công ty trình bày lại Lương và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc năm 2024 theo tờ trình số 115/TTr-VCG ngày 23/04/2025 về việc quyết toán thù lao năm 2024 đã được Đại hội Cổ đông năm 2025 phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 126/NQ-VCG ngày 25/04/2025.

29.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang có khoản lỗ lũy kế 578,1 tỷ đồng, tổng nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 61,6 tỷ đồng. Công ty đang triển khai các biện pháp cơ cấu lại nợ và theo dõi sát sao các luồng tiền hoạt động để giảm thiểu rủi ro tài chính. Ngoài ra, Công ty với vai trò công ty mẹ, tập trung đầu tư vốn, có cơ cấu tài sản dài hạn chủ yếu, bao gồm tài sản cố định là nhà cửa, các bất động sản đầu tư và các khoản đầu tư tài chính vào công ty con. Các công ty con đang hoạt động ổn định và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, tạo doanh thu và dòng tiền tốt, năm 2025 đem về doanh thu hợp nhất hơn 494,2 tỷ đồng, kết quả lợi nhuận trước thuế hợp nhất hơn 19,7 tỷ đồng.

29.3 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

29.4 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu theo Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2026