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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2025

Tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

Nội dung	**Trang**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2025	
- Bảng cân đối kế toán	03 - 04
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	05 - 05
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	06 - 07
- Thuyết minh báo cáo tài chính	08 - 26

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**91.525.651.462**	**80.768.678.020**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**77.180.222**	**65.451.030**
Tiền	111		77.180.222	65.451.030
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**-**	**-**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**75.698.552.899**	**64.602.937.334**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	17.139.047.985	16.321.213.235
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.014.367.848	704.938.170
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	186.961.733.791	183.579.382.654
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(137.416.596.725)	(136.002.596.725)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**7.819.571.261**	**7.819.571.261**
Hàng tồn kho	141		7.819.571.261	7.819.571.261
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**7.930.347.080**	**8.280.718.395**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	170.286.005	126.421.899
Thuế GTGT được khấu trừ	152		602.096.930	996.332.351
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	7.157.964.145	7.157.964.145
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**525.296.279.454**	**532.901.793.124**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**55.667.234.392**	**55.685.313.271**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	55.667.234.392	55.685.313.271
II. Tài sản cố định	**220**		**70.673.082.519**	**73.845.167.566**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	57.258.576.121	60.215.161.836
- Nguyên giá	222		85.025.326.708	87.149.055.109
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(27.766.750.587)	(26.933.893.273)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	13.414.506.398	13.630.005.730
- Nguyên giá	228		18.913.049.505	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(5.498.543.107)	(5.194.733.775)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**81.487.065.672**	**83.358.326.943**
- Nguyên giá	231		103.732.264.540	103.732.264.540
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(22.245.198.868)	(20.373.937.597)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**-**
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**316.859.107.285**	**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		(98.640.972.715)	(96.589.429.100)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**609.789.586**	**1.102.334.444**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	609.789.586	1.102.334.444
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**616.821.930.916**	**613.670.471.144**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**195.336.582.346**	**186.754.061.699**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**178.953.922.554**	**170.391.337.289**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	15.281.146.767	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	V.12	74.880.749	65.505.536
Phải trả người lao động	314		659.286.944	896.409.192
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	77.181.461.535	64.500.107.067
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		197.478.210	3.636.363
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	69.473.202.561	68.802.436.019
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	15.706.484.788	15.873.151.383
II. Nợ dài hạn	**330**		**16.382.659.792**	**16.362.724.410**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.766.008.465	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	V.14	11.616.651.327	11.455.151.327
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**421.485.348.570**	**426.916.409.445**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.16**	**421.485.348.570**	**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 ưu đãi	411b		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	(7.866.485.920)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(601.973.576.056)	(588.676.029.261)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(588.676.029.261)	(528.225.496.673)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(13.297.546.795)	(60.450.532.588)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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**		**616.821.930.916**	**613.670.471.144**

Lập, ngày 28 tháng 10 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

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**1.481.714.863**	**1.782.581.878**	**4.308.316.072**	**33.001.013.578**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**1.481.714.863**	**1.782.581.878**	**4.308.316.072**	**33.001.013.578**
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.011.983.091	1.139.301.063	3.035.949.273	26.521.052.634
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**469.731.772**	**643.280.815**	**1.272.366.799**	**6.479.960.944**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	271.562.318	273.820.291	807.456.471	2.840.129.573
Chi phí tài chính	22	VI.4	1.349.749.677	2.848.149.591	2.769.358.467	5.269.034.081
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*233.755.735*	*222.139.726*	*717.814.852*	*254.621.918*
Chi phí bán hàng	25	VI.7	242.425.200	-	383.565.200	197.513.244
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.984.837.968	2.620.710.375	9.998.706.055	12.864.066.605
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**(3.835.718.755)**	**(4.551.758.860)**	**(11.071.806.452)**	**(9.010.523.413)**
Thu nhập khác	31	VI.5	1.243.167.977	954	2.485.667.977	5.984.431.013
Chi phí khác	32	VI.6	-	291.355.179	4.711.408.320	51.695.919.684
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**1.243.167.977**	**(291.354.225)**	**(2.225.740.343)**	**(45.711.488.671)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(2.592.550.778)**	**(4.843.113.085)**	**(13.297.546.795)**	**(54.722.012.084)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**(2.592.550.778)**	**(4.843.113.085)**	**(13.297.546.795)**	**(54.722.012.084)**

Lập, ngày 28 tháng 10 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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

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**		**(13.297.546.795)**	**(54.722.012.084)**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.417.324.295	3.803.426.148
- Các khoản dự phòng	03		3.465.543.615	9.339.412.163
- (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		(807.456.471)	(2.840.129.573)
- Chi phí lãi vay	06		717.814.852	254.621.918
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(5.504.320.504)**	**(44.164.681.428)**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.709.170.993)	(36.812.405.943)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	23.103.149.445
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		8.031.372.390	52.732.114.833
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		448.680.752	(52.273.412)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**266.561.645**	**(5.194.096.505)**
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		(88.310.000)	(4.174.764.520)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	82.600.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(109.675.080.000)
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		144.142	3.365.482.999
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(88.165.858)**	**(27.884.361.521)**
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		7.466.333.405	16.200.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.633.000.000)	(800.000.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(166.666.595)**	**15.400.000.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**11.729.192**	**(17.678.458.026)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**65.451.030**	**18.172.076.869**
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**		**77.180.222**	**493.618.843**

Lập, ngày 28 tháng 10 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
Quý 3 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Group - tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là "Công ty") 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 30/09/2025 là 17 người (tại ngày 01/01/2025 là 22 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

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 cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý, khai thác bất động sản và kinh doanh 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 quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Victory Consulting (tên cũ Công ty Cổ phần Victory Services)	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần VictoryCons	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. HCM	72%	72%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

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 thứ nhất là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes đầu tư 65% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần DBFS	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	65%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

+ Công ty thứ hai là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Consulting đầu tư 51% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần C-TEC	50/2B Bành Văn Trân, Phường Tân Sơn Nhất, TP. HCM	51%	50,99%	Tư vấn, thi công xây dựng công trình

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2025

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.

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

• Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

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.
Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.
Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2025

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.

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. 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.

e. 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.

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	21.397.579	2.607.765
- Tiền gửi ngân hàng	55.782.643	62.843.265
Cộng	**77.180.222**	**65.451.030**

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
c. Đầu tư vào Công ty con	***415.500.080.000***	***(98.640.972.715)***	***415.500.080.000***	***(96.589.429.100)***
- Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú (i)	157.325.000.000	*(91.416.564.012)*	157.325.000.000	(90.442.465.454)
- Công ty Cổ phần Victory Consulting (ii)	49.995.000.000	*(5.917.353.603)*	49.995.000.000	(4.221.027.242)
- Công ty Cổ phần Victory Homes (iii)	49.995.000.000	*(1.307.055.100)*	49.995.000.000	(1.925.936.404)
- Công ty Cổ phần Victory Asset(iv)	49.995.000.000	-	49.995.000.000	-
- Công ty Cổ phần VictoryCons (v)	108.190.080.000	-	108.190.080.000	-
Cộng	**415.500.080.000**	**(98.640.972.715)**	**415.500.080.000**	**(96.589.429.100)**

(i): Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú – Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú ("Mỹ Phú") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0309612230 cấp lần đầu ngày 27/11/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 26/12/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/09/2025, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 đồng, tương đương 90,16% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/09/2025 của Mỹ Phú. Hiện tại, Mỹ Phú vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(ii): 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 cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 09/06/2025. Tại ngày 30/09/2025, Công ty đã đầu tư vào Victory Consulting là 49.995.0000.0000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/09/2025 của Victory Consulting.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(iii): 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 cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/08/2024. Tại ngày 30/09/2025, Công ty đã đầu tư vào Victory Homes là 49.995.0000.0000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/09/2025 của Victory Homes.

(iv): Công ty Cổ phần Victory Asset - Tên cũ là 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 cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 21/08/2024. Tại ngày 30/09/2025, Công ty đã đầu tư vào Victory Asset là 49.995.0000.0000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/09/2025 của Victory Asset.

(v): 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 cấp lần đầu ngày 19/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 21/05/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/09/2025, Công ty đã đầu tư vào VictoryCons là 108.190.080.000 đồng, tương đương 72% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/09/2025 của Victory Asset.

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.

3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	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 Victory Mỹ Phú - bên liên quan	124.211.803		124.211.803	
+ Đối tượng khác	5.532.263.176	(3.667.490.509)	4.714.428.426	(2.253.490.509)
Cộng	**17.139.047.985**	**(3.667.490.509)**	**16.321.213.235**	**(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	27.326.953.664	-	27.345.032.543	-
Cộng	**55.667.234.392**	**-**	**55.685.313.271**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(*): 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. 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 thủ tục Giám đốc thẩm.
Tính đến ngày 30/09/2025, 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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần ĐTXD TMDV Thái Hòa	345.787.170	-	345.787.170	-
+ Công ty Cổ phần Thiết Bị Nội Ngoại Thất Dầu Khí	8.355.429.678			
+ Đối tượng khác	313.151.000	(100.000.000)	359.151.000	(100.000.000)
Cộng	**9.014.367.848**	**(100.000.000)**	**704.938.170**	**(100.000.000)**
b. Dài hạn	-	-	-	-

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	113.989.349	(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	186.807.744.442	(133.609.316.867)	183.429.493.305	(133.609.316.867)
+ 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	-	4.127.342.255	
+ Công ty TNHH Koko Holdings	37.861.038.353	-	37.353.726.024	
+ Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng	4.344.280.031	-	4.344.280.031	
+ Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	3.138.411.000	-	3.138.411.000	
+ Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú - bên liên quan	94.711.037	-	94.711.037	
+ Các đối tượng khác	7.957.644.899	(4.325.000.000)	5.086.706.091	(4.325.000.000)
Cộng	**186.961.733.791**	**(133.649.106.216)**	**183.579.382.654**	**(133.649.106.216)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

b. Dài hạn	-	-	-	-

(*) 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).

6 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
- 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 Petroland Q2	*7.790.121.504*	-	*7.790.121.504*	-
Cộng	**7.819.571.261**	-	**7.819.571.261**	-

7 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Chi phí khác	170.286.005	126.421.899
Cộng	**170.286.005**	**126.421.899**
b. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	596.997.710	3.900.700
- Chi phí khác	12.791.876	1.098.433.744
Cộng	**609.789.586**	**1.102.334.444**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

8 . 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	**83.235.224.144**	**242.154.545**	**2.123.728.401**	**991.954.519**	**555.993.500**	**87.149.055.109**
Số tăng trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**206.554.545**	**-**	**206.554.545**
- Tăng trong kỳ	-	-	-	206.554.545	-	206.554.545
Số giảm trong kỳ	**-**	**206.554.545**	**2.123.728.401**	**-**	**-**	**2.330.282.946**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.123.728.401	-	-	2.123.728.401
- Giảm khác	-	206.554.545	-	-	-	206.554.545
Số dư cuối kỳ	**83.235.224.144**	**35.600.000**	**-**	**1.198.509.064**	**555.993.500**	**85.025.326.708**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**23.970.144.810**	**234.438.819**	**1.260.963.745**	**988.687.774**	**479.658.125**	**26.933.893.273**
Số tăng trong kỳ	**2.069.904.213**	**7.715.726**	**148.432.633**	**209.821.290**	**12.934.375**	**2.448.808.237**
- Khấu hao trong kỳ	2.069.904.213	7.715.726	148.432.633	3.266.745	12.934.375	2.242.253.692
- Tăng khác	-	-	-	206.554.545	-	206.554.545
Số giảm trong kỳ	**-**	**206.554.545**	**1.409.396.378**	**-**	**-**	**1.615.950.923**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.409.396.378	-	-	1.409.396.378
- Giảm khác	-	206.554.545	-	-	-	206.554.545
Số dư cuối kỳ	**26.040.049.023**	**35.600.000**	**-**	**1.198.509.064**	**492.592.500**	**27.766.750.587**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**59.265.079.334**	**7.715.726**	**862.764.656**	**3.266.745**	**76.335.375**	**60.215.161.836**
Tại ngày cuối kỳ	**57.195.175.121**	**-**	**-**	**-**	**63.401.000**	**57.258.576.121**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

9 . 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**	-	**499.720.000**	-	**18.824.739.505**
Số tăng trong kỳ	-	-	**88.310.000**	-	**88.310.000**
- Mua trong kỳ	-	-	88.310.000	-	88.310.000
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**18.325.019.505**	-	**588.030.000**	-	**18.913.049.505**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**4.695.013.775**	-	**499.720.000**	-	**5.194.733.775**
Số tăng trong kỳ	**298.191.042**	-	**5.618.290**	-	**303.809.332**
- Khấu hao trong kỳ	298.191.042	-	5.618.290	-	303.809.332
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**4.993.204.817**	-	**505.338.290**	-	**5.498.543.107**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**13.630.005.730**	-	-	-	**13.630.005.730**
Tại ngày cuối kỳ	**13.331.814.688**	-	**82.691.710**	-	**13.414.506.398**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2025
Nguyên giá	**103.732.264.540**	-	-	**103.732.264.540**
- Quyền sử dụng đất	12.587.669.584	-	-	12.587.669.584
- Nhà cửa vật kiến trúc	91.144.594.956	-	-	91.144.594.956
Giá trị hao mòn lũy kế	**20.373.937.597**	**1.871.261.271**	-	**22.245.198.868**
- Quyền sử dụng đất	2.593.058.409	223.728.489	-	2.816.786.898
- Nhà cửa vật kiến trúc	17.780.879.188	1.647.532.782	-	19.428.411.970
Giá trị còn lại	**83.358.326.943**	**(1.871.261.271)**	-	**81.487.065.672**
- Quyền sử dụng đất	9.994.611.175	(223.728.489)	-	9.770.882.686
- Nhà cửa vật kiến trúc	73.363.715.768	(1.647.532.782)	-	71.716.182.986

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		01/01/2025	
	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
+ Các đối tượng khác	3.639.377.779	3.639.377.779	3.673.930.555	3.673.930.555
Cộng	**15.281.146.767**	**15.281.146.767**	**19.861.624.333**	**19.861.624.333**
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).

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2025
a. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	509.059.332	509.059.332	-
+ Đã khấu trừ	-	509.059.332	509.059.332	-
Thuế thu nhập cá nhân	65.505.536	422.685.134	413.309.921	74.880.749
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	**65.505.536**	**934.744.466**	**925.369.253**	**74.880.749**
b. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.157.964.145	-	-	7.157.964.145
Cộng	**7.157.964.145**	-	-	**7.157.964.145**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	60.682.456.219	60.682.456.219
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	1.726.400.384	1.726.400.384
- Các khoản trích trước khác	14.772.604.932	2.091.250.464
Cộng	**77.181.461.535**	**64.500.107.067**
b. Dài hạn	-	-

(*): 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).

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- KPCĐ	-	7.028.169
- BHXH, BHYT, BHTN	364.280	-
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	222.068.400	222.068.400
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.190.150.220	2.190.150.220
- Quỹ bảo trì các dự án	11.854.422.306	11.921.436.526
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.206.197.355	54.461.752.704
+ 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 - bên liên quan	*1.201.394.117*	*483.579.265*
+ Các đối tượng khác	*2.343.428.388*	*2.316.798.589*
Cộng	**69.473.202.561**	**68.802.436.019**
b. Dài hạn		
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	766.651.000	605.151.000
Cộng	**11.616.651.327**	**11.455.151.327**

(*): 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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Victory Asset (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt) - bên liên quan (*)	15.706.484.788	15.706.484.788	7.466.333.405	7.633.000.000	15.873.151.383	15.873.151.383
Cộng	**15.706.484.788**	**15.706.484.788**	**7.466.333.405**	**7.633.000.000**	**15.873.151.383**	**15.873.151.383**

(*): Số dư khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Victory Asset là của Hợp đồng vay số 01/2024/HĐ-TPĐ ngày 10/6/2024 và Hợp đồng vay số 04/2024/HĐ-ASSET ngày 06/9/2024 và các Phụ lục đính kèm, lãi suất 6%/ năm, kì hạn 12 tháng.

16 . 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	Cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2024)	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(528.225.496.673)**	**487.366.942.033**
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	(60.450.532.588)	(60.450.532.588)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) (01/01/2025)	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(588.676.029.261)**	**426.916.409.445**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	(13.297.546.795)	(13.297.546.795)
- Giảm khác	-	7.866.485.920	-	-	7.866.485.920
Số dư cuối kỳ (30/06/2025)	**1.000.000.000.000**	**-**	**23.458.924.626**	**(601.973.576.056)**	**421.485.348.570**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025		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%**	**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

	30/09/2025	**01/01/2025**
- 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
+ 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

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

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-
- Doanh thu cho thuê văn phòng	994.562.060	1.292.750.342
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	487.152.803	489.831.536
Cộng	**1.481.714.863**	**1.782.581.878**

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

2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	-
- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	1.011.983.091	1.139.301.063
- Giá vốn cung cấp dịch vụ (*)	-	-
Cộng	**1.011.983.091**	**1.139.301.063**

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

3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	99.304	88.785
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	271.463.014	273.731.506
Cộng	**271.562.318**	**273.820.291**

4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
- Lãi tiền vay	233.755.735	222.139.726
- Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.115.993.942	2.626.009.865
Cộng	**1.349.749.677**	**2.848.149.591**

5 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
- Thu từ thanh lý tài sản cố định	15.667.977	-
- Thu từ tiền bồi thường	1.205.000.000	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	22.500.000	-
- Các khoản khác	-	954
Cộng	**1.243.167.977**	**954**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2025

6 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
- Các khoản phạt, bồi thường	-	241.355.179
- Các khoản khác	-	50.000.000
Cộng	**-**	**291.355.179**

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

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
7.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	242.425.200	-
- Chi phí bằng tiền khác		-
Cộng	**242.425.200**	**-**
7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân công	1.803.046.304	1.594.080.551
- Chi phí vật liệu quản lý	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	162.817.404	3.875.490
- Chi phí khấu hao	426.765.105	171.516.148
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	379.497.575	534.209.883
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	210.000.000	-
- Các khoản chi phí QLDN khác	2.711.580	317.028.303
Cộng	**2.984.837.968**	**2.620.710.375**

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

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí nhân công	1.803.046.304	1.594.080.551
- Chi phí công cụ, dụng cụ	162.817.404	3.875.490
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.438.748.196	1.310.817.211
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	621.922.775	534.209.883
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	210.000.000	-
- Chi phí bằng tiền khác	2.711.580	317.028.303
Cộng	**4.239.246.259**	**3.760.011.438**

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.2, 3, 5, 14, 15 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 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	180.000.000	105.577.273
Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT	-	-
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	245.250.000	64.513.072
Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc	-	162.237.873
Cộng	**425.250.000**	**332.328.218**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2025

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.

4. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (VND)	
	30/09/2025	01/01/2025
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	77.180.222	65.451.030
Phải thu khách hàng và phải thu khác	122.337.219.443	119.490.012.435
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	**122.414.399.665**	**119.555.463.465**
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán và phải trả khác	96.370.636.375	100.112.183.510
Chi phí phải trả	77.181.461.535	64.500.107.067
Các khoản vay	15.706.484.788	15.873.151.383
Cộng	**189.258.582.698**	**180.485.441.960**

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
Quý 3 năm 2025

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.

5. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2025:

Thực hiện 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 Quý 3 năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2025 của Báo cáo tài chính riêng tăng 2,25 tỷ đồng so với kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ năm 2024 nguyên nhân chủ yếu do thu nhập khác tăng 1,2 tỷ đồng (tiền bồi thường) và chi phí tài chính giảm 1,4 tỷ đồng (dự phòng đầu tư công ty con).

Lập, ngày 28 tháng 10 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: your signing location here
Date: 2025-10-29 15:22:37
Foxit Reader Version: 10.0.0