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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH
# QUÝ I NĂM 2026

Tháng 04 năm 2026

# MỤC LỤC

| **Nội dung** | **Trang** |
|---|---|
| **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2026** | |
| - Báo cáo tình hình tài chính | 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 - 27 |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **107.102.546.439** | **106.211.560.804** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.1** | **40.621.459** | **42.592.057** |
| Tiền | 111 | | 40.621.459 | 42.592.057 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **V.2** | - | - |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **91.657.851.824** | **90.596.840.671** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 44.785.461.695 | 44.178.539.114 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 730.765.098 | 688.938.170 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.5 | 151.565.221.756 | 151.152.960.112 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 136 | | (105.423.596.725) | (105.423.596.725) |
| **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 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 142 | | - | - |
| **V. Tài sản sinh học ngắn hạn** | **150** | | - | - |
| **VI. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **7.584.501.895** | **7.752.556.815** |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.7 | 59.573.380 | 96.608.861 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 366.964.370 | 497.983.809 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | V.12 | 7.157.964.145 | 7.157.964.145 |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **521.231.777.112** | **523.210.166.479** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **55.667.234.392** | **55.667.234.392** |
| Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.3 | 55.667.234.392 | 55.667.234.392 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **69.096.269.159** | **69.900.111.323** |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 55.870.017.061 | 56.564.296.591 |
| - Nguyên giá | 222 | | 85.025.326.708 | 85.025.326.708 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 223 | | (29.155.309.647) | (28.461.030.117) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | V.9 | 13.226.252.098 | 13.335.814.732 |
| - Nguyên giá | 228 | | 18.942.049.505 | 18.942.049.505 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 229 | | (5.715.797.407) | (5.606.234.773) |
| **III. Tài sản sinh học dài hạn** | **230** | | - | - |
| **IV. Bất động sản đầu tư** | **240** | **V.10** | **80.239.558.158** | **80.863.311.915** |
| - Nguyên giá | 241 | | 103.732.264.540 | 103.732.264.540 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 242 | | (23.492.706.382) | (22.868.952.625) |
| **V. Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | | - | - |
| **VI. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | **V.2** | **315.787.304.639** | **316.267.864.361** |
| Đầu tư vào công ty con | 261 | | 415.500.080.000 | 415.500.080.000 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264 | | (99.712.775.361) | (99.232.215.639) |
| **VII. Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **441.410.764** | **511.644.488** |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.7 | 441.410.764 | 511.644.488 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)** | **280** | | **628.334.323.551** | **629.421.727.283** |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **185.797.971.296** | **184.033.173.982** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **169.582.217.916** | **167.817.732.396** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.11 | 15.180.062.543 | 15.213.283.066 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 379.981.000 | 379.981.000 |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | - | - |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | V.12 | 56.958.792 | 55.466.242 |
| Phải trả người lao động | 315 | | 834.166.442 | 1.604.325.664 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.13 | 68.920.031.857 | 68.898.031.857 |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | - | - |
| Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn | 318 | | - | - |
| Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | 67.666.468 | 16.363.637 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.14 | 69.881.908.182 | 69.721.850.387 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.15 | 14.261.442.632 | 11.928.430.543 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **16.215.753.380** | **16.215.441.586** |
| Phải trả người bán dài hạn | 331 | V.11 | - | - |
| Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | | 4.671.632.053 | 4.718.820.259 |
| Phải trả dài hạn khác | 338 | V.14 | 11.544.121.327 | 11.496.621.327 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | V.15 | - | - |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **V.16** | **442.536.352.255** | **445.388.553.301** |
| 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 | | - | - |
| Thặng dư vốn | 412 | | - | - |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình | 415 | | - | - |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 23.458.924.626 | 23.458.924.626 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | (580.922.572.371) | (578.070.371.325) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | | (578.070.371.325) | (588.676.029.261) |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | (2.852.201.046) | 10.605.657.936 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)** | **440** | | **628.334.323.551** | **629.421.727.283** |

*Lập, ngày 29 tháng 4 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| Lê Thị Hoài An | Trần Thu Hằng | Nguyễn Tuấn Anh |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

**Quý 1 năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 | Lũy kế Năm nay | Lũy kế Năm trước |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | VI.1 | **1.536.964.146** | **1.407.085.472** | **1.536.964.146** | **1.407.085.472** |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)** | **10** | | **1.536.964.146** | **1.407.085.472** | **1.536.964.146** | **1.407.085.472** |
| Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 1.104.737.847 | 1.011.983.091 | 1.104.737.847 | 1.011.983.091 |
| **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)** | **20** | | **432.226.299** | **395.102.381** | **432.226.299** | **395.102.381** |
| Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | - | - | - | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.3 | 265.631.339 | 267.357.556 | 265.631.339 | 267.357.556 |
| Chi phí tài chính | 23 | VI.4 | 673.239.132 | 763.163.684 | 673.239.132 | 763.163.684 |
| *- Trong đó: chi phí lãi vay* | *24* | | *192.679.410* | *237.779.416* | *192.679.410* | *237.779.416* |
| Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | - | - | - | - |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | 2.876.819.552 | 2.517.900.472 | 2.876.819.552 | 2.517.900.472 |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}** | **30** | | **(2.852.201.046)** | **(2.618.604.219)** | **(2.852.201.046)** | **(2.618.604.219)** |
| Thu nhập khác | 31 | | - | - | - | - |
| Chi phí khác | 32 | | - | - | - | - |
| **Lợi nhuận khác (40=31-32)** | **40** | | - | - | - | - |
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | **50** | | **(2.852.201.046)** | **(2.618.604.219)** | **(2.852.201.046)** | **(2.618.604.219)** |
| 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** | | **(2.852.201.046)** | **(2.618.604.219)** | **(2.852.201.046)** | **(2.618.604.219)** |

*Lập, ngày 29 tháng 4 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| Lê Thị Hoài An | Trần Thu Hằng | Nguyễn Tuấn Anh |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

**Quý 1 năm 2026**

*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** | | **(2.852.201.046)** | **(2.618.604.219)** |
| **Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 1.427.595.921 | 1.494.260.267 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 480.559.722 | 525.384.268 |
| - (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, tài chính | 05 | | (281.299.316) | (267.357.556) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 192.679.410 | 237.779.416 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | |
| **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **(1.032.665.309)** | **(628.537.824)** |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | (9.245.248.013) | (57.558.449) |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | - | - |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | 7.835.591.735 | (220.397.089) |
| - (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 107.269.205 | 183.088.600 |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | - | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **(2.335.052.382)** | **(723.404.762)** |
| **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 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 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 | | 69.695 | 20.570 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **69.695** | **20.570** |
| **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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | | - | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 3.033.012.089 | 2.381.269.392 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (700.000.000) | (1.650.000.000) |
| Tiền trả nợ gốc 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** | | **2.333.012.089** | **731.269.392** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

**Quý 1 năm 2026**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế Năm nay | Lũy kế Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)** | 50 | | (1.970.598) | 7.885.200 |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | 60 | | 42.592.057 | 65.451.030 |
| 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 | | 40.621.459 | 73.336.230 |

*Lập, ngày 29 tháng 4 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| Lê Thị Hoài An | Trần Thu Hằng | Nguyễn Tuấn Anh |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý 1 năm 2026**

## 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 31/03/2026 là 18 người (tại ngày 01/01/2026 là 18 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 Mỹ Phú Invest (tên cũ Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú) | Tầng 3 Chung cư Cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. HCM | 90,16% | 90,16% | Xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Victory Consulting | Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM | 99,99% | 99,99% | Kinh doanh bất động sản |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý 1 năm 2026**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 70,4% | 70,4% | 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 | Tầng 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Mỹ, 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 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 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 không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao . Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

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

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý 1 năm 2026**

### 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 |

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.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý 1 năm 2026**

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

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

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

• Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

• Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

• Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

**9. Nguyên tắc phân phối lợi nhuận**

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và chi phí**

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

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

**b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**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.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý 1 năm 2026**

## 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

## 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

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng | | |
| - Tiền mặt | 10.748.219 | 20.397.579 |
| - Tiền gửi không kỳ hạn | 29.873.240 | 22.194.478 |
| **Cộng** | **40.621.459** | **42.592.057** |

### 2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi (*) | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| ***Đầu tư vào Công ty con*** | ***415.500.080.000*** | ***315.787.304.639*** | ***(99.712.775.361)*** | ***415.500.080.000*** | ***316.267.864.361*** | ***(99.232.215.639)*** |
| *- Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest (i)* | 157.325.000.000 | *65.084.890.809* | *(92.240.109.191)* | 157.325.000.000 | 65.449.420.970 | (91.875.579.030) |
| *- Công ty Cổ phần Victory Consulting (ii)* | 49.995.000.000 | *43.468.031.099* | *(6.526.968.901)* | 49.995.000.000 | 43.765.458.971 | (6.229.541.029) |
| *- Công ty Cổ phần Victory Homes (iii)* | 49.995.000.000 | *49.049.302.731* | *(945.697.269)* | 49.995.000.000 | 48.867.904.420 | (1.127.095.580) |
| *- Công ty Cổ phần Victory Asset (iv)* | 49.995.000.000 | *49.995.000.000* | - | 49.995.000.000 | 49.995.000.000 | - |
| *- Công ty Cổ phần VictoryCons (v)* | 108.190.080.000 | *108.190.080.000* | - | 108.190.080.000 | 108.190.080.000 | - |
| **Cộng** | **415.500.080.000** | **315.787.304.639** | **(99.712.775.361)** | **415.500.080.000** | **316.267.864.361** | **(99.232.215.639)** |

(i): 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 cấp lần đầu ngày 27/11/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 10/11/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31/03/2026, 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 31/03/2026 của Mỹ Phú. Hiện tại, Mỹ Phú vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

(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 31/03/2026, 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 31/03/2026 của Victory Consulting. Hiện tại, Victory Consulting vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(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 31/03/2026, 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 31/03/2026 của Victory Homes. Hiện tại, Victory Homes vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(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 31/12/2025, 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 31/12/2025 của Victory Asset. Hiện tại, Victory Asset vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(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 16 ngày 16/10/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Theo Nghị quyết số 310/NQ-VCG ngày 09/10/2025 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của VictoryCons đồng thời Công ty từ chối quyền mua cổ phần phát hành thêm của VictoryCons. Dự kiến sau khi việc tăng vốn hoàn tất, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại VictoryCons giảm còn 28.8% và VictoryCons sẽ trở thành Công ty liên kết. Và theo Nghị quyết số 379/NQ-VCG ngày 17/12/2025 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương các Công ty thành viên góp vốn mua cổ phần tại VictoryCons.

Tại ngày 31/03/2026, việc tăng vốn tại VictoryCons vẫn chưa thực hiện, Công ty đã đầu tư vào Victory Cons là 108.190.080.000 đồng, tương đương 70,4% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/03/2026 của VictoryCons. Do đó, VictoryCons vẫn là công ty con của Công ty và được hợp nhất toàn bộ trong BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026. Giao dịch sẽ được ghi nhận và đánh giá lại khi việc tăng vốn tại VictoryCons thực hiện hoàn tất trong các kỳ kế toán tiếp theo.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán do chưa đủ thông tin và bằng chứng cần thiết, giá trị có thể thu hồi đang ghi nhận theo giá trị sổ sách (giá gốc trừ đi giá trị dự phòng).

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

## 3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Giá trị đánh giá lại (**) | Dự phòng | Giá trị | Giá trị đánh giá lại (**) | Dự phòng |
| **a. Ngắn hạn** | | | | | | |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i) | 11.482.573.006 | 11.482.573.006 | - | 11.482.573.006 | 11.482.573.006 | - |
| + Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest - bên liên quan | 124.211.803 | 124.211.803 | - | 124.211.803 | 124.211.803 | - |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star (ii) | 27.000.000.000 | 27.000.000.000 | - | 27.000.000.000 | 27.000.000.000 | - |
| + Đối tượng khác | 6.178.676.886 | 2.371.186.377 | (3.807.490.509) | 5.571.754.305 | 1.764.263.796 | (3.807.490.509) |
| **Cộng** | **44.785.461.695** | **40.977.971.186** | **(3.807.490.509)** | **44.178.539.114** | **40.371.048.605** | **(3.807.490.509)** |
| **b. Dài hạn** | | | | | | |
| + Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí | 21.742.349.200 | 21.742.349.200 | - | 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 | - | 1.606.905.000 | 1.606.905.000 | - |
| + Tổng Công ty Dầu Việt Nam | 4.991.026.528 | 4.991.026.528 | - | 4.991.026.528 | 4.991.026.528 | - |
| + Đối tượng khác | 27.326.953.664 | 27.326.953.664 | - | 27.326.953.664 | 27.326.953.664 | - |
| **Cộng** | **55.667.234.392** | **55.667.234.392** | **-** | **55.667.234.392** | **55.667.234.392** | **-** |

(i): 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.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

Tính đến ngày 31/03/2026, 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.

(ii): 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 Phụ lục kèm theo.

(**) Công ty chưa đánh giá lại một số khoản phải thu do chưa đủ thông tin và bằng chứng cần thiết; các khoản mục được ghi nhận theo giá trị ghi sổ và sẽ đánh giá lại khi đủ điều kiện theo quy định.

## 4 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Giá trị đánh giá lại (**) | Dự phòng | Giá trị | Giá trị đánh giá lại (**) | Dự phòng |
| **a. Ngắn hạn** | | | | | | |
| + Công ty Cổ phần ĐTXD TMDV Thái Hòa | 345.787.170 | 345.787.170 | - | 345.787.170 | 345.787.170 | - |
| + Đối tượng khác | 384.977.928 | 284.977.928 | (100.000.000) | 343.151.000 | 243.151.000 | (100.000.000) |
| **Cộng** | **730.765.098** | **630.765.098** | **(100.000.000)** | **688.938.170** | **588.938.170** | **(100.000.000)** |
| **b. Dài hạn** | - | | - | - | | - |

## 5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Giá trị đánh giá lại (**) | Dự phòng | Giá trị | Giá trị đánh giá lại (**) | Dự phòng |
| **a. Ngắn hạn** | | | | | | |
| - Tạm ứng | 423.049.349 | 418.260.000 | (4.789.349) | 248.849.349 | 244.060.000 | (4.789.349) |
| - Ký cược, ký quỹ | 40.000.000 | 5.000.000 | (35.000.000) | 40.000.000 | 5.000.000 | (35.000.000) |
| - Phải thu khác | 151.102.172.407 | 49.625.855.540 | (101.476.316.867) | 150.864.110.763 | 49.387.793.896 | (101.476.316.867) |
| + 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 Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i) | 4.127.342.255 | 4.127.342.255 | - | 4.127.342.255 | 4.127.342.255 | - |
| + Công ty TNHH Koko Holdings | 38.445.563.011 | 38.445.563.011 | - | 38.207.501.367 | 38.207.501.367 | - |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| + Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | 3.138.411.000 | 3.138.411.000 | - | 3.138.411.000 | 3.138.411.000 | - |
| + Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest - bên liên quan | 94.711.037 | 94.711.037 | - | 94.711.037 | 94.711.037 | - |
| + Các đối tượng khác | 8.011.828.237 | 3.819.828.237 | (4.192.000.000) | 8.011.828.237 | 3.819.828.237 | (4.192.000.000) |
| **Cộng** | **151.565.221.756** | **50.049.115.540** | **(101.516.106.216)** | **151.152.960.112** | **49.636.853.896** | **(101.516.106.216)** |
| **b. Dài hạn** | - | | - | - | | - |

(i) 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

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Giá gốc** | **Giá trị thuần có thể thực hiện được (***)** | **Dự phòng** | **Giá gốc** | **Giá trị thuần có thể thực hiện được (***)** | **Dự phòng** |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 29.449.757 | | - | 29.449.757 | | - |
| - Sản 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** | | - |

(***) Công ty chưa xác định được giá trị thuần có thể thực hiện được do chưa đủ thông tin và bằng chứng cần thiết; giá trị hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị ghi sổ và sẽ được xác định lại khi đủ điều kiện theo quy định.

## 7 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ ĐƯỢC TÍNH CHO ĐẾN KHI CHÍNH THỨC DỪNG HOẠT ĐỘNG

| | **31/03/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| - Chi phí bảo hiểm, phần mềm, khác | 59.573.380 | 96.608.861 |
| **Cộng** | **59.573.380** | **96.608.861** |
| **b. Dài hạn** | | |
| - CCDC xuất dùng | 290.973.378 | 455.680.443 |
| - Chi phí bảo hiểm, phần mềm, khác | 150.437.386 | 55.964.045 |
| **Cộng** | **441.410.764** | **511.644.488** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

## 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** | **35.600.000** | - | **1.198.509.064** | **555.993.500** | **85.025.326.708** |
| **Số tăng trong kỳ** | - | - | - | - | - | - |
| - Tăng trong kỳ | - | - | - | - | - | - |
| **Số giảm trong kỳ** | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| **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** | **26.730.017.094** | **35.600.000** | - | **1.198.509.064** | **496.903.959** | **28.461.030.117** |
| **Số tăng trong kỳ** | **689.968.071** | - | - | - | **4.311.459** | **694.279.530** |
| - Khấu hao trong kỳ | 689.968.071 | - | - | - | 4.311.459 | 694.279.530 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số giảm trong kỳ** | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **27.419.985.165** | **35.600.000** | - | **1.198.509.064** | **501.215.418** | **29.155.309.647** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| **Tại ngày đầu năm** | **56.505.207.050** | - | - | - | **59.089.541** | **56.564.296.591** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **55.815.238.979** | - | - | - | **54.778.082** | **55.870.017.061** |

*Ghi chú: Công ty chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp để thực hiện xác định giá trị hợp lý nên giá trị tài sản được ghi nhận theo giá trị sổ sách.*

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

## 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** | - | **617.030.000** | - | **18.942.049.505** |
| **Số tăng trong kỳ** | - | - | - | - | - |
| - Mua trong kỳ | - | - | - | - | - |
| **Số giảm trong kỳ** | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **18.325.019.505** | - | **617.030.000** | - | **18.942.049.505** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **5.092.601.831** | - | **513.632.942** | - | **5.606.234.773** |
| **Số tăng trong kỳ** | **99.397.014** | - | **10.165.620** | - | **109.562.634** |
| - Khấu hao trong kỳ | 99.397.014 | - | 10.165.620 | - | 109.562.634 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| **Số giảm trong kỳ** | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **5.191.998.845** | - | **523.798.562** | - | **5.715.797.407** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| **Tại ngày đầu năm** | **13.232.417.674** | - | **103.397.058** | - | **13.335.814.732** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **13.133.020.660** | - | **93.231.438** | - | **13.226.252.098** |

*Ghi chú: Công ty chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp để thực hiện xác định giá trị hợp lý nên giá trị tài sản được ghi nhận theo giá trị sổ sách.*

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

*Đơn vị tính: VND*

## 10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Chỉ tiêu | 01/01/2026 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | 31/03/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **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** | **22.868.952.625** | **623.753.757** | - | **23.492.706.382** |
| - Quyền sử dụng đất | 2.891.363.061 | 74.576.163 | - | 2.965.939.224 |
| - Nhà cửa vật kiến trúc | 19.977.589.564 | 549.177.594 | - | 20.526.767.158 |
| **Giá trị còn lại** | **80.863.311.915** | **(623.753.757)** | - | **80.239.558.158** |
| - Quyền sử dụng đất | 9.696.306.523 | (74.576.163) | - | 9.621.730.360 |
| - Nhà cửa vật kiến trúc | 71.167.005.392 | (549.177.594) | - | 70.617.827.798 |

*Ghi chú: Công ty chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp để thực hiện xác định giá trị hợp lý nên giá trị tài sản được ghi nhận theo giá trị sổ sách.*

## 11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*) | 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 |
| + Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | - | - |
| + Các đối tượng khác | 3.538.293.555 | 3.571.514.078 |
| **Cộng** | **15.180.062.543** | **15.213.283.066** |
| **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

| | 01/01/2026 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | 31/03/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn** | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 154.107.877 | 154.107.877 | - |
| *+ Đã khấu trừ* | - | 154.107.877 | 154.107.877 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 55.466.242 | 186.704.652 | 185.212.102 | 56.958.792 |
| **Cộng** | **55.466.242** | **340.812.529** | **339.319.979** | **56.958.792** |
| **b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn** | | | | |
| 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

*Đơn vị tính: VND*

## 13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **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 | 6.511.175.254 | 6.489.175.254 |
| **Cộng** | **68.920.031.857** | **68.898.031.857** |
| **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

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| - Nhận ký cược ký quỹ, ký cược | 222.068.400 | 222.068.400 |
| - Quỹ bảo trì các dự án | 11.829.422.306 | 11.854.422.306 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 57.830.417.476 | 57.645.359.681 |
| *+ 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* | *1.638.960.998* | *1.446.281.588* |
| *+ Các đối tượng khác* | *4.530.081.628* | *4.537.703.243* |
| **Cộng** | **69.881.908.182** | **69.721.850.387** |
| **b. Dài hạn** | | |
| - Tập đoàn Dầu khí Việt Nam | 10.850.000.327 | 10.850.000.327 |
| - Nhận ký cược ký quỹ, ký cược | 694.121.000 | 646.621.000 |
| **Cộng** | **11.544.121.327** | **11.496.621.327** |

(*): 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

*Đơn vị tính: VND*

## 15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

**Vay ngắn hạn**

| | 31/03/2026 | | Trong kỳ | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty Cổ phần Victory Asset - bên liên quan (*) | 14.261.442.632 | 14.261.442.632 | 3.033.012.089 | 700.000.000 | 11.928.430.543 | 11.928.430.543 |
| **Cộng** | **14.261.442.632** | **14.261.442.632** | **3.033.012.089** | **700.000.000** | **11.928.430.543** | **11.928.430.543** |

(*): 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 (01/01/2025)** | **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 năm trước | - | - | - | 10.605.657.936 | 10.605.657.936 |
| - Giảm khác | - | 7.866.485.920 | - | - | 7.866.485.920 |
| **Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) (01/01/2026)** | **1.000.000.000.000** | **-** | **23.458.924.626** | **(578.070.371.325)** | **445.388.553.301** |
| - Lợi nhuận tăng trong kỳ này | - | - | - | (2.852.201.046) | (2.852.201.046) |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ (31/03/2026)** | **1.000.000.000.000** | **-** | **23.458.924.626** | **(580.922.572.371)** | **442.536.352.255** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

*Đơn vị tính: VND*

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | **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**

| | **31/03/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| - 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

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

## 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 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|---|---|
| - Doanh thu cho thuê văn phòng | 1.049.813.368 | 917.669.747 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ (*) | 487.150.778 | 489.415.725 |
| **Cộng** | **1.536.964.146** | **1.407.085.472** |

(*): 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 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|---|---|
| - Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư | 1.104.737.847 | 1.011.983.091 |
| **Cộng** | **1.104.737.847** | **1.011.983.091** |

(*): 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 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|---|---|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 69.695 | 20.570 |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác | 265.561.644 | 267.336.986 |
| **Cộng** | **265.631.339** | **267.357.556** |

### 4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|---|---|
| - Lãi tiền vay | 192.679.410 | 237.779.416 |
| - Dự phòng đầu tư vào công ty con | 480.559.722 | 525.384.268 |
| **Cộng** | **673.239.132** | **763.163.684** |

### 5 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|---|---|
| **5.1. Chi phí bán hàng** | | |
| **5.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | | |
| - Chi phí nhân công | 2.029.223.419 | 1.599.070.762 |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | 162.817.404 | 166.569.427 |
| - Chi phí khấu hao | 330.734.182 | 482.277.176 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 221.171.547 | 156.359.253 |
| - Các khoản chi phí QLDN khác | 132.873.000 | 113.623.854 |
| **Cộng** | **2.876.819.552** | **2.517.900.472** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

## 6 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|---|---|
| - Chi phí nhân công | 2.029.223.419 | 1.599.070.762 |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | 170.693.512 | 166.569.427 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.427.595.921 | 1.494.260.267 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 221.171.547 | 156.359.253 |
| - Dự phòng nợ phải thu khó đòi | - | - |
| - Chi phí bằng tiền khác | 132.873.000 | 113.623.854 |
| **Cộng** | **3.981.557.399** | **3.529.883.563** |

## VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.2c, theo Nghị quyết số 310/NQ-VCG ngày 09/10/2025 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của Công ty con (Công ty Cổ phần VictoryCons) đồng thời Công ty từ chối quyền mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần VictoryCons. Và theo Nghị quyết số 379/NQ-VCG ngày 17/12/2025 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương các Công ty thành viên góp vốn mua cổ phần tại VictoryCons. Tuy nhiên, đến ngày 31/03/2026, việc tăng vốn tại Công ty Cổ phần VictoryCons vẫn chưa thực hiện. Do đó, Công ty vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần VictoryCons và Công ty Cổ phần VictoryCons tiếp tục được hợp nhất toàn bộ trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026. Việc ghi nhận thay đổi sở hữu sẽ được thực hiện khi việc tăng vốn của Công ty Cổ phần VictoryCons thực hiện hoàn tất trong các kỳ kế toán tương lai.

### 2 . 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.

### 3. 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 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|---|---|
| Lê Hào - Chủ tịch HĐQT | 180.000.000 | 180.000.000 |
| Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc | 245.250.000 | 245.250.000 |
| **Cộng** | **425.250.000** | **425.250.000** |

### 4. 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.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Quý 1 năm 2026**

## 5. Công cụ tài chính

### a. Các loại công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ (VND) | |
|---|---|---|
| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
| **Tài sản tài chính** | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 40.621.459 | 42.592.057 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 146.271.061.118 | 145.331.076.893 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | - |
| **Cộng** | **146.311.682.577** | **145.373.668.950** |
| **Nợ phải trả tài chính** | | |
| Phải trả cho người bán và phải trả khác | 96.606.092.052 | 96.431.754.780 |
| Chi phí phải trả | 68.920.031.857 | 68.898.031.857 |
| Các khoản vay | 14.261.442.632 | 11.928.430.543 |
| **Cộng** | **179.787.566.541** | **177.258.217.180** |

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.

***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.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Quý 1 năm 2026**

## 6. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý 1 năm 2026:

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 1 năm 2026 như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2026 của Báo cáo tài chính riêng giảm 233 triệu đồng so với kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ năm 2025 nguyên nhân chủ yếu do chi phí quản lý chung tăng.

*Lập, ngày 29 tháng 4 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Người đại diện theo Pháp luật |
|---|---|---|
| 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: 2026.04.29 11:12:35+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0