Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0305284081
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.14 11:20:48+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – RIÊNG

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Tổng Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	05 - 06
3. Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	11 - 32

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Victory Group là công ty cổ phần.

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 07/11/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng (một nghìn tỷ đồng).

2. Trụ sở hoạt động

2.1 Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ	: Số 12 Tân Trào, phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại	: 028.54161020
Mã số thuế	: 0 3 0 5 2 8 4 0 8 1

2.2 Thông tin về công ty con

Thông tin về công ty con tính đến ngày 30/06/2026:

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Cuối kỳ			Đầu năm		
				Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1	Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	Tầng 3, Chung cư cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	90,16	90,16	90,16	90,16	90,16	90,16
2	Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty Cổ phần Victory Consulting	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần VictoryCons	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	75,29	75,29	75,29	76,36	76,36	76,36

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Cuối kỳ			Đầu năm		
				Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
6	Công ty Cổ phần DBFS (công ty con gián tiếp)	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	64,99	65,00	65,00	64,99
7	Công ty Cổ phần C-TEC (công ty con gián tiếp)	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng công trình	51,00	51,00	50,99	51,00	51,00	50,99

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản.

4. Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm /tái bổ nhiệm (*)*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT	24/04/2026	-
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Đoàn Anh Trí	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên	-	24/04/2026

(*) Được bổ nhiệm theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 126/NQ-VCG ngày 24/04/2026 của Công ty Cổ phần Victory Group.

4.2 Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	26/08/2024	-
Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng	08/06/2022	-

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	27/08/2024	-

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 07 đến trang 32.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán 06 tháng cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các Chuẩn mực Kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính riêng, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các sổ kế toán tuân thủ Chế độ Kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vị phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

VICTORY GROUP - NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
M.S.D.N: 0305284081 - C.T.C.P

NGUYỄN TUẤN ANH
Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, Tp.HCM ngày 13 tháng 8 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM, Việt Nam
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (0) 919 696 168
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

Số: 130802/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 13 tháng 8 năm 2026, từ trang 07 đến trang 32, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ riêng và Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về thông tin tài chính giữa niên độ riêng dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, Chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ riêng đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ riêng của Công ty CP Victory Group tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ riêng và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Tại Thuyết minh mục V.15 - Ngày 30/06/2026, Công ty đang có khoản lỗ lũy kế (582.664.490.998) đồng, tổng nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 63.271.018.965 tỷ đồng. Công ty đang triển khai các biện pháp cơ cấu lại nợ và theo dõi sát sao các luồng tiền hoạt động để giảm thiểu rủi ro tài chính. Ngoài ra, Công ty với vai trò công ty mẹ, tập trung đầu tư vốn, có cơ cấu tài sản dài hạn chủ yếu, bao gồm tài sản cố định là nhà cửa, các bất động sản đầu tư và các khoản đầu tư tài chính vào công ty con. Các công ty con đang hoạt động ổn định và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, tạo doanh thu và dòng tiền tốt, 6 tháng đầu năm 2026 đem về doanh thu hợp nhất 205.755.534.127 đồng. Do đó, Báo cáo tài chính riêng của Công ty vẫn được lập trên giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề khác

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, được trình bày cho mục đích so sánh, được soát xét bởi công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo soát xét ngày 29 tháng 08 năm 2025, đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

- Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Victory Group tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác, Báo cáo kiểm toán riêng được phát hành ngày 17 tháng 04 năm 2026 đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần kèm theo vấn đề cần nhấn mạnh về cam kết của Tổng Giám đốc công ty liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt *(VIETVALUES)*

M.S.D.N: 0303128175 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT - QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Hoàng Thái Tân – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 2817-2025-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:
- *Như trên.*
- *Lưu VIETVALUES*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**95.687.989.435**	**106.211.560.804**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**148.745.891**	**42.592.057**
1. Tiền	111	V.1	148.745.891	42.592.057
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**38.666.575.340**	**38.132.501.367**
1. Đầu tư ngắn hạn khác	125	V.2a	38.666.575.340	38.132.501.367
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**41.388.265.856**	**52.464.339.304**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	33.261.067.340	44.178.539.114
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		725.332.496	688.938.170
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	113.245.462.745	113.020.458.745
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(105.843.596.725)	(105.423.596.725)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**7.819.571.261**	**7.819.571.261**
1. Hàng tồn kho	141	V.5	7.819.571.261	7.819.571.261
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**7.664.831.087**	**7.752.556.815**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6a	256.061.314	96.608.861
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		250.805.628	497.983.809
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.11	7.157.964.145	7.157.964.145
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**520.552.517.767**	**523.210.166.479**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**55.667.234.392**	**55.667.234.392**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	55.667.234.392	55.667.234.392
II. Tài sản cố định	**220**		**68.342.884.814**	**69.900.111.323**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	55.226.195.350	56.564.296.591
- Nguyên giá	222		*85.078.752.635*	*85.025.326.708*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		*(29.852.557.285)*	*(28.461.030.117)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	13.116.689.464	13.335.814.732
- Nguyên giá	228		*18.942.049.505*	*18.942.049.505*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		*(5.825.360.041)*	*(5.606.234.773)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.9	**79.615.804.401**	**80.863.311.915**
- Nguyên giá	241		*103.732.264.540*	*103.732.264.540*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		*(24.116.460.139)*	*(22.868.952.625)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.2	**316.631.048.612**	**316.267.864.361**
1. Đầu tư vào công ty con	261		415.500.080.000	415.500.080.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(98.869.031.388)	(99.232.215.639)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**295.545.548**	**511.644.488**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6b	295.545.548	511.644.488
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**616.240.507.202**	**629.421.727.283**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**175.446.073.574**	**184.033.173.982**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**158.959.008.400**	**167.817.732.396**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	15.212.505.338	15.213.283.066
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		379.981.000	379.981.000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	131.182.627	55.466.242
5. Phải trả người lao động	315		720.983.483	1.604.325.664
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.12	69.489.837.269	70.344.313.445
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		51.324.885	16.363.637
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13a	68.203.527.184	68.275.568.799
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.14	4.769.666.614	11.928.430.543
II. Nợ dài hạn	**330**		**16.487.065.174**	**16.215.441.586**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.624.443.847	4.718.820.259
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.13b	11.862.621.327	11.496.621.327
B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**440.794.433.628**	**445.388.553.301**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.15	**440.794.433.628**	**445.388.553.301**
1. 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*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(582.664.490.998)	(578.070.371.325)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*(578.070.371.325)*	*(588.676.029.261)*
- LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		*(4.594.119.673)*	*10.605.657.936*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**616.240.507.202**	**629.421.727.283**

Phê duyệt, Tp. HCM ngày 13 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**3.344.555.365**	**2.826.601.209**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**3.344.555.365**	**2.826.601.209**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.172.631.762	2.023.966.182
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**1.171.923.603**	**802.635.027**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	534.218.613	535.894.153
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	35.188.061	1.419.608.790
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*398.372.312*	*484.059.117*
9. Chi phí bán hàng	25		-	141.140.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.265.073.828	7.013.868.087
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(4.594.119.673)**	**(7.236.087.697)**
12. Thu nhập khác	31		-	1.242.500.000
13. Chi phí khác	32		-	4.711.408.320
14. Lợi nhuận khác	**40**		-	**(3.468.908.320)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(4.594.119.673)**	**(10.704.996.017)**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(4.594.119.673)**	**(10.704.996.017)**

Phê duyệt, Tp. HCM ngày 13 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(4.594.119.673)**	**(10.704.996.017)**
2. Điều chỉnh cho các khoản			**2.245.055.425**	**5.066.290.736**
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	V.7; V.8; V.8	2.858.159.950	2.978.576.099
- Các khoản dự phòng	03		56.815.749	2.139.549.673
- 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		(1.068.292.586)	(535.894.153)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	398.372.312	484.059.117
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(2.349.064.248)**	**(5.638.705.281)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.437.325.602	(3.777.757.183)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(1.826.708.791)	8.165.894.540
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		56.646.487	294.634.909
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***7.318.199.050***	***(955.933.015)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	V.7	(53.425.927)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		144.640	44.838
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(53.281.287)***	***44.838***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.14	5.845.387.583	4.809.928.728
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(13.004.151.512)	(3.840.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***(7.158.763.929)***	***969.928.728***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**106.153.834**	**14.040.551**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**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 kỳ	**70**		**148.745.891**	**79.491.581**

Phê duyệt, Tp. HCM ngày 13 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán tưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính Công ty giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Group là công ty cổ phần.

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 07/11/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc công ty

Các Công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Cuối kỳ			Đầu năm		
				Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1	Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	Tầng 3, Chung cư cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	90,16	90,16	90,16	90,16	90,16	90,16
2	Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty Cổ phần Victory Consulting	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần VictoryCons	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	75,29	75,29	75,29	76,36	76,36	76,36
6	Công ty Cổ phần DBFS (công ty con gián tiếp) (1)	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	64,99	65,00	65,00	64,99
7	Công ty Cổ phần C-TEC (công ty con gián tiếp) (2)	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng công trình	51,00	51,00	50,99	51,00	51,00	50,99

(1) Tỷ lệ quyền biểu quyết của Victory Group tại Công ty Homes là 99,99%, Tỷ lệ quyền biểu quyết của Home tại DBFS là 65%. Suy ra tỷ lệ quyền biểu quyết của Victory Group tại DBFS là 65% và tỷ lệ lợi ích của Victory Group tại DBFS là 99,99% x 65% = 64,99%

(2) Tỷ lệ quyền biểu quyết của Victory Group tại Công ty Consulting là 99,99%, Tỷ lệ quyền biểu quyết của Consulting tại Công ty C-TEC là 51%. Suy ra tỷ lệ quyền biểu quyết của Victory Group tại C-TEC là 51% và tỷ lệ lợi ích của Victory Group tại C-Tec là 99,99% x 51% = 50,99%

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính Công ty có 19 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 18 nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục IV.23) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

Trong kỳ, Công ty không thay đổi đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với kỳ trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan. Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành tại Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con được trích lập khi Công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con. Nếu Công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc Chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc	03 - 04
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04
Các tài sản khác	04 - 17

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty có quyền sử dụng đất hợp pháp và xác định được nguyên giá một cách đáng tin cậy. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm các khoản chi phí thực tế liên quan trực tiếp như: tiền trả để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng và lệ phí trước bạ (nếu có).

Việc khấu hao quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

- Quyền sử dụng đất có thời hạn: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn sử dụng đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn: không thực hiện khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ (bao gồm cả thuê tài chính) nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi để có được bất động sản đầu tư tại thời điểm hoàn thành đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá không bao gồm các chi phí không cần thiết, chi phí vận hành ban đầu hoặc các chi phí bất thường.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị (nếu có).

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ trường hợp chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai so với mức hoạt động ban đầu, khi đó được vốn hóa vào nguyên giá bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với từng loại tài sản. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá thì không trích khấu hao, trừ khi tài sản đồng thời được sử dụng để cho thuê.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) theo bản chất thỏa thuận bao gồm BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, Công ty ghi nhận:

- Tài sản do doanh nghiệp kiểm soát và sử dụng trong hoạt động BCC;
- Nợ phải trả phát sinh riêng và phần nghĩa vụ phải gánh chịu theo hợp đồng;
- Doanh thu được chia từ hoạt động bán hàng/cung cấp dịch vụ của BCC;
- Chi phí phát sinh phải gánh chịu theo thỏa thuận phân chia trong hợp đồng.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu tài chính

Là lợi nhuận được chia (nếu có) từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng. Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

20. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm và số lượng bình quân của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

21. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

22. Số liệu so sánh

Một vài số dư đầu năm trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành (Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, năm trước theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính). Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Cuối năm trước theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	Đầu năm nay được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH riêng GIỮA NIÊN ĐỘ			
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**289.772.842.356**	**289.772.842.356**	-
125	Đầu tư ngắn hạn khác	-	38.132.501.367	38.132.501.367
136	Phải thu ngắn hạn khác	151.152.960.112	113.020.458.745	(38.132.501.367)
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	68.898.031.857	70.344.313.445	1.446.281.588
320	Phải trả ngắn hạn khác	69.721.850.387	68.275.568.799	(1.446.281.588)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	73.884.219	20.397.579
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	74.861.672	22.194.478
Cộng	**148.745.891**	**42.592.057**

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn/dài hạn

2a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Chỉ tiêu	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Lãi dự thu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Lãi dự thu
Đầu tư vào hợp đồng BCC	**35.900.000.000**	**35.900.000.000**	**-**	**2.766.575.340**	**35.900.000.000**	**35.900.000.000**	**-**	**2.232.501.367**
Công ty TNHH KoKo Holdings (*)	35.900.000.000	35.900.000.000	-	2.766.575.340	35.900.000.000	35.900.000.000	-	2.232.501.367
CỘNG	**35.900.000.000**	**35.900.000.000**	**-**	**2.766.575.340**	**35.900.000.000**	**35.900.000.000**	**-**	**2.232.501.367**

(*) Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định. Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự thu từ phần lợi nhuận cố định số tiền là 2.766.575.340 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phần lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định đối với khoản hợp tác đầu tư trên (chưa quyết toán xác định kết quả kinh doanh do Hợp đồng đang trong quá trình thực hiện).

Khoản hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holding được đảm bảo bằng giá trị danh mục chứng khoán Công ty TNHH Koko Holding đang nắm giữ và được bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment bằng khoản tiền Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment phải thu cho Công ty Victory Asset vay với số tiền vay là 68.300.000.000 đồng.

2b. Đầu tư tài chính dài hạn

Chỉ tiêu	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***415.500.080.000***	***316.631.048.612***	***(98.869.031.388)***	***415.500.080.000***	***316.267.864.361***	***(99.232.215.639)***
+ Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest (1)	157.325.000.000	66.092.896.490	(91.232.103.510)	157.325.000.000	65.449.420.970	(91.875.579.030)
+ Công ty Cổ phần Victory Consulting (2)	49.995.000.000	43.136.840.956	(6.858.159.044)	49.995.000.000	43.765.458.971	(6.229.541.029)
+ Công ty Cổ phần Victory Homes (3)	49.995.000.000	49.216.231.166	(778.768.834)	49.995.000.000	48.867.904.420	(1.127.095.580)
+ Công ty Cổ phần Victory Asset (4)	49.995.000.000	49.995.000.000	-	49.995.000.000	49.995.000.000	-
+ Công ty Cổ phần VictoryCons (5)	108.190.080.000	108.190.080.000	-	108.190.080.000	108.190.080.000	-
CỘNG	**415.500.080.000**	**316.631.048.612**	**(98.869.031.388)**	**415.500.080.000**	**316.267.864.361**	**(99.232.215.639)**

(1) **Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest** – Tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú ("Mỹ Phú") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309612230 đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 10/11/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 15.732.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 90,16% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Mỹ Phú.

(2) **Công ty Cổ phần Victory Consulting** – Tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Services ("Victory Consulting") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 09/06/2025. Công ty đã đầu tư vào Victory Consulting là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Victory Consulting.

(3) **Công ty Cổ phần Victory Homes** – Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Long Phát ("Victory Homes") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 10/07/2026. Công ty đã đầu tư vào Victory Home là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại 30/06/2026 của Victory Home.

(4) **Công ty Cổ phần Victory Asset** – Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tiến Phát Đạt ("Victory Asset") thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 21/08/2024. Công ty đã đầu tư vào Victory Asset là 49.995.000.000 đồng, tương ứng với tổng số lượng cổ phiếu là 4.999.500 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Victory Asset.

(5) **Công ty Cổ phần VictoryCons** – tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0310790171 đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 16/10/2025 do Sở Tài Chính, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần VictoryCons với giá trị là 108.190.080.000 đồng, tương đương 8.640.000 cổ phiếu với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 70,4%% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của VictoryCons.

(*) **Dự phòng**

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

3. Phải thu ngắn/dài hạn của khách hàng

3a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***124.211.803***		***124.211.803***	-
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	124.211.803		124.211.803	
Phải thu các khách hàng khác	***33.136.855.537***	***(4.227.490.074)***	***44.054.327.311***	***(3.807.490.074)***
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất Động Sản See Star	15.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
Công ty TNHH MTV An Song	3.430.000.000	(1.974.000.000)	3.010.000.000	(1.554.000.000)
Các đối tượng khác	3.224.282.531	(2.253.490.074)	2.561.754.305	(2.253.490.074)
Cộng	**33.261.067.340**	**(4.227.490.074)**	**44.178.539.114**	**(3.807.490.074)**

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.13 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim.

3b. Dài hạn (*)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các khách hàng khác	***55.667.234.392***	***55.667.234.392***
Tổng CTY Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Tổng Công ty Dầu Việt Nam (nay là Tổng Công Ty Dầu Việt Nam - Công Ty Cổ Phần)	4.991.026.528	4.991.026.528
Các đối tượng khác	28.933.858.664	28.933.858.664
Cộng	**55.667.234.392**	**55.667.234.392**

(*) Là khoản phải thu 5% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty sẽ thu sau khi hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng bất động sản cho khách hàng.

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***94.711.037***	-	***94.711.037***	-
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	94.711.037	-	94.711.037	-
Phải thu các khách hàng khác	***113.150.751.708***	***(101.516.106.216)***	***112.925.747.708***	***(101.516.106.216)***
Công ty TNHH Bệnh Viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (1)	97.284.316.867	(97.284.316.867)	97.284.316.867	(97.284.316.867)
Tạm ứng cho nhân viên	440.853.349	(4.789.349)	248.849.349	(4.789.349)
Các đối tượng khác	15.425.581.492	(4.227.000.000)	15.392.581.492	(4.227.000.000)
Cộng	**113.245.462.745**	**(101.516.106.216)**	**113.020.458.745**	**(101.516.106.216)**

(1) Khoản phải thu Bệnh viện Đa Khoa Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Công ty TNHH Bệnh Viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Đồng thời, bao gồm các khoản bù trừ Công ty phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG và khoản phải thu Công ty Dầu khí Thăng Long liên quan đến hợp đồng này. Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty TNHH Bệnh Viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên vào ngày 08/8/2019 và đã có Bản án Phúc thẩm số 29/2023/KDTM-PT ngày 19/4/2023, theo đó, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đến hiện tại, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo thụ lý số 110/TB-TLVA ngày 04/10/2023 về việc xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Công ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị phải thu khác đối với Công ty TNHH Bệnh Viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh.

5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm (*)	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
Cộng	**7.819.571.261**	**-**	**7.819.571.261**	**-**

(*) Là thành phẩm bất động sản: tầng hầm thuộc Dự án Chung cư Petroland quận 2

6. Chi phí chờ phân bổ ngắn/dài hạn

6a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

Chi tiết gồm:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí bảo hiểm	130.263.652	78.149.978
Chí phí khác	125.797.662	18.458.883
Cộng	**256.061.314**	**96.608.861**

Tình hình tăng, giảm chi phí trả trước ngắn hạn

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	**96.608.861**	**126.421.899**
Tăng trong năm	313.062.752	186.182.633
Phân bổ trong năm	(153.610.299)	(150.981.643)
Số dư cuối năm	**256.061.314**	**161.622.889**

6b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Chi tiết gồm:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí CCDC chưa phẩn bổ	167.185.856	455.680.443
Chí phí khác	128.359.692	55.964.045
Cộng	**295.545.548**	**511.644.488**

Tình hình tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	**511.644.488**	**1.102.334.444**
Tăng trong năm	149.707.300	5.258.084
Phân bổ trong năm	(365.806.240)	(335.093.983)
Số dư cuối năm	**295.545.548**	**772.498.545**

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	**83.235.224.144**	**35.600.000**	**1.198.509.064**	**555.993.500**	**85.025.326.708**
Mua mới trong kỳ	-	-	53.425.927	-	53.425.927
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**83.235.224.144**	**35.600.000**	**1.251.934.991**	**555.993.500**	**85.078.752.635**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**26.730.017.094**	**35.600.000**	**1.198.509.064**	**496.903.959**	**28.461.030.117**
Tăng trong kỳ	1.379.936.142	-	2.968.108	8.622.918	1.391.527.168
Khấu hao trong kỳ	*1.379.936.142*	-	*2.968.108*	*8.622.918*	*1.391.527.168*
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**28.109.953.236**	**35.600.000**	**1.201.477.172**	**505.526.877**	**29.852.557.285**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**56.505.207.050**	-	-	**59.089.541**	**56.564.296.591**
Số cuối kỳ	**55.125.270.908**	-	**50.457.819**	**50.466.623**	**55.226.195.350**

Trong đó: Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 1.504.109.064 đồng.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty thế chấp tài sản cho các khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM có giá trị còn lại là 53.810.827.769 đồng (xem tại thuyết minh V.12).

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	**18.325.019.505**	**617.030.000**	**18.942.049.505**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**18.325.019.505**	**617.030.000**	**18.942.049.505**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	**5.092.601.831**	**513.632.942**	**5.606.234.773**
Tăng trong kỳ	198.794.028	20.331.240	219.125.268
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**5.291.395.859**	**533.964.182**	**5.825.360.041**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	**13.232.417.674**	**103.397.058**	**13.335.814.732**
Số cuối kỳ	**13.033.623.646**	**83.065.818**	**13.116.689.464**

Trong đó: Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 499.720.000 đồng

Tại ngày 30/06/2026, Tài sản cố định vô hình đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM với giá trị còn lại là 13.033.623.646 đồng (xem tại thuyết minh V.12).

9. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	**91.144.594.956**	**12.587.669.584**	**103.732.264.540**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**91.144.594.956**	**12.587.669.584**	**103.732.264.540**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	**19.977.589.564**	**2.891.363.061**	**22.868.952.625**
Tăng trong kỳ	1.098.355.188	149.152.326	1.247.507.514
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**21.075.944.752**	**3.040.515.387**	**24.116.460.139**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	**71.167.005.392**	**9.696.306.523**	**80.863.311.915**
Số cuối kỳ	**70.068.650.204**	**9.547.154.197**	**79.615.804.401**

Trong đó: Nguyên giá tài sản bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 0 đồng

Toàn bộ Bất động sản đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM (xem tại thuyết minh V.12).

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư:

Công ty chưa thuê được tổ chức thẩm định giá độc lập để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này vào cuối kỳ kế toán là cao hơn giá gốc.

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***15.212.505.338***	***15.213.283.066***
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (1)	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (2)	2.692.013.926	2.692.013.926
Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Liên Sơn (3)	2.441.805.654	2.441.805.654
Các đối tượng khác	1.128.930.696	1.129.708.424
Cộng	**15.212.505.338**	**15.213.283.066**

(1) Là khoản phải trả về việc thi công và nội thất liên quan đến chung cư Petroland quận 2. Hiện nay đang tranh chấp hợp đồng cung cấp và thi công xây dựng giữa Công ty và Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn theo thông báo số 28/TB-TLVA của Tòa án Nhân Dân Quận 3 TPHCM ngày 08/03/2024.
(2) Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo "Hợp đồng 03" từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 20/02/2023 (Xem thuyết minh số V.13).
(3) Là khoản phải trả theo bản án số 150/2024/KDTM-PT ngày 11/06/2024 tranh chấp liên quan đến hợp đồng cung cấp, thi công và lắp đặt số 09/2021/HĐ/PETROLAND (Xem tại thuyết minh V.7).

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT tiêu thụ nội địa	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp		- 7.157.964.145	-	-		- 7.157.964.145
Thuế thu nhập cá nhân	55.466.242	-	313.395.208	(237.678.823)	131.182.627	-
Tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-
Cộng	**55.466.242**	**7.157.964.145**	**313.395.208**	**(237.678.823)**	**131.182.627**	**7.157.964.145**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ cho các doanh thu cho thuê, hoa hồng từ sử dịch vụ hạ tầng và phí dịch vụ quản lý.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.594.119.673)	(10.704.996.017)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(4.594.119.673)	(10.704.996.017)
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗ các năm trước được chuyển (*)	-	-

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập tính thuế	(4.594.119.673)	(10.704.996.017)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (%)	20	20
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	-	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

(*) Lỗ các năm trước được chuyển như sau:

- Thuyết minh chuyển lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh các năm trước:

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển trong các kỳ tính thuế trước	Số lỗ được chuyển trong kỳ tính thuế này	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2021	-	-	-	-
2022	(100.159.396.775)	-	11.607.308.132	(88.552.088.643)
2023	-	-	-	-
2024	(51.231.340.847)	-	-	(51.231.340.847)
2025	-	-	-	-
Cộng	**(151.390.737.622)**	**-**	**11.607.308.132**	**(139.783.429.490)**

- Thuyết minh chuyển lỗ hoạt động chuyển nhượng bất động sản các năm trước:

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển trong các kỳ tính thuế trước	Số lỗ được chuyển trong kỳ tính thuế này	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2021	-	-	-	-
2022	(7.784.380.766)	-	-	(7.784.380.766)
2023	-	-	-	-
2024	(8.603.269.197)	-	-	(8.603.269.197)
2025	-	-	-	-
Cộng	**(16.387.649.963)**	**-**	**-**	**(16.387.649.963)**

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả các bên liên quan	**663.805.412**	**1.446.281.588**
Công ty Cổ phần Victory Asset – Chi phí lãi vay	663.805.412	1.446.281.588
Chi phí phải trả các bên khác	**68.826.031.857**	**68.898.031.857**
Chi phí lãi vay (*)	60.682.456.219	60.682.456.219
Chi phí trích trước các dự án BĐS, thi công	4.545.924.790	6.392.415.254
Chi phí khác	3.597.650.848	1.823.160.384
Cộng	**69.489.837.269**	**70.344.313.445**

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

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng toàn bộ giá trị của Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng, hiện nay là Tòa nhà Victory Tower (xem tại Thuyết minh V6, V7, V8).

13. Phải trả ngắn/dài hạn khác

13a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***68.203.527.184***	***68.275.568.799***
Nhận ký quỹ, ký cược	222.068.400	222.068.400
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	51.661.374.850	51.661.374.850
Quỹ bảo trì	11.790.002.306	8.771.780.582
Các đối tượng khác	4.530.081.628	9.066.626.555
Cộng	**68.203.527.184**	**68.275.568.799**

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

Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân Quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. 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 bản án có hiệu lực thi hành.

Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã trình bày các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định do bản án đã có hiệu lực pháp luật. Công ty đã ghi nhận các khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim bao gồm 37.076.259.391 đồng là nợ gốc và 14.325.991.514 đồng là lãi chậm thanh toán từ ngày 01/03/2017 đến 19/12/2023).

13b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan		-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***11.862.621.327***	***11.496.621.327***
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	10.850.000.327	10.850.000.327
Nhận ký quỹ, ký cược	1.012.621.000	646.621.000
Cộng	**11.862.621.327**	**11.496.621.327**

14. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan	**4.769.666.614**	**4.769.666.614**	**11.928.430.543**	**11.928.430.543**
Công ty CP Victory Asset (*)	4.769.666.614	4.769.666.614	11.928.430.543	11.928.430.543
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các đối tượng khác	-	-	-	-
Cộng	**4.769.666.614**	**4.769.666.614**	**11.928.430.543**	**11.928.430.543**

(*) Công ty Cổ phần Victory Asset cho Công ty vay theo Hợp đồng vay số 04/2024/HĐ-ASSET ngày 06/9/2024 kèm theo các phụ lục số 01 ngày 09/12/2024, phụ lục số 02 ngày 05/09/2025 và phụ lục số 03 về gia hạn thời gian vay ngày 02/03/2026, lãi suất 6/năm, kỳ hạn 12 tháng, được gia hạn tới hết ngày

05/09/2026. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và chi trả cho các nghĩa vụ phải trả của Công ty. Cho vay tín chấp.

Tình hình biến động của các khoản nợ vay ngắn hạn như sau:

	Số đầu năm	Số nợ vay phát sinh thêm trong kỳ	Trả nợ vay trong kỳ	Số cuối kỳ
- Vay ngắn hạn	11.928.430.543	5.845.387.583	(13.004.151.512)	4.769.666.614
Cộng	**11.928.430.543**	**5.845.387.583**	**(13.004.151.512)**	**4.769.666.614**

15. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025					
Số dư đầu năm trước	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(588.676.029.261)**	**426.916.409.445**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	7.866.485.920	-	(10.704.996.017)	(2.838.510.097)
Số dư cuối kỳ	**1.000.000.000.000**	-	**23.458.924.626**	**(599.381.025.278)**	**424.077.899.348**
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026					
Số dư đầu năm nay	**1.000.000.000.000**	-	**23.458.924.626**	**(578.070.371.325)**	**445.388.553.301**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	(4.594.119.673)	(4.594.119.673)
Lỗ trong kỳ	-	-	-	*(4.594.119.673)*	*(4.594.119.673)*
Số dư cuối kỳ	**1.000.000.000.000**	-	**23.458.924.626**	**(582.664.490.998)**	**440.794.433.628**

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ
Cổ đông Đỗ Thị Hiền	239.648.200.000	23,96%	239.648.200.000	23,96%
Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	200.838.400.000	20,08%	200.838.400.000	20,08%
Cổ đông Lê Thị Tư	85.160.000.000	8,52%	85.160.000.000	8,52%
Cổ đông Lê Văn Thăng	85.150.000.000	8,52%	85.150.000.000	8,52%
Các cổ đông khác	389.203.400.000	38,92%	389.203.400.000	38,92%
Cộng	**1.000.000.000.000**	**100%**	**1.000.000.000.000**	**100%**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-
Cộng	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**	**-**

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

	Kỳ này	Kỳ 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 kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là Vốn chủ sở hữu)*		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/CP.

Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển dùng để đầu tư mở rộng quy mô kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

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. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2.372.310.047	1.847.465.207
Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	972.245.318	979.136.002
Cộng	**3.344.555.365**	**2.826.601.209**

(*) Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDQVLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh V.13), 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

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.172.631.762	2.023.966.182
Cộng	**2.172.631.762**	**2.023.966.182**

3. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	398.372.312	484.059.117
Hoàn nhập/Dự phòng đầu tư vào công ty con	(363.184.251)	935.549.673
Cộng	**35.188.061**	**1.419.608.790**

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	4.112.800.131	3.718.014.327
Chi phí nguyên liệu, vật liệu quản lý	325.634.808	329.535.508
Chi phí khấu hao TSCĐ	706.875.796	921.876.893
Phí, lệ phí	3.026.368	3.000.000
Chi phí dự phòng	420.000.000	1.204.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	563.928.130	640.391.699
Chi phí bằng tiền khác	132.808.595	197.049.660
Cộng	**6.265.073.828**	**7.013.868.087**

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Căn cứ theo điểm 3.20, khoản 3, phần C. Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, mục 2 của Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, chỉ tiêu này không trình bày trên Báo cáo tái chính riêng của Công ty CP Victory Group vì đây là Công ty mẹ. Chỉ tiêu này được trình bày trên Báo cáo tài chính (hợp nhất).

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	4.112.800.131	3.718.014.327
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.858.159.950	2.978.576.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	563.928.130	781.531.699
Chi phí bằng tiền khác	482.817.379	1.700.852.144
Cộng	**8.437.705.590**	**9.178.974.269**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (đơn vị tính: VND)

1. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thù lao HĐQT

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Lê Hào	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Đỗ Thái Danh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Đoàn Anh Trí	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/04/2026)	11.166.667	-
Lê Văn Trọng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/04/2026)	18.833.333	30.000.000
Cộng		**150.000.000**	**150.000.000**

Lương

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	482.919.302	494.445.338
Ông Lê Hào	Trưởng ban Tài chính chiến lược	360.000.000	360.000.000
Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng	271.466.395	270.643.625
Cộng		**1.114.385.697**	**1.125.088.963**

Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Asset	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Homes	Công ty con
Công ty Cổ phần Victory Consulting	Công ty con
Công ty Cổ phần VictoryCons	Công ty con
Công ty Cổ phần DBFS	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần C-TEC	Công ty con cấp 2

Các giao dịch phát sinh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Asset		
Chi phí lãi vay	398.372.312	484.059.117
Trả lãi vay	1.180.848.488	-
Trả nợ vay	13.004.151.512	3.840.000.000
Đi vay	5.845.387.583	4.809.928.728

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong thuyết minh ở Mục V.2, V.13.

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty là kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong kỳ, hoạt động của Công ty là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty có thế chấp các Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không có khoản cho vay trong kỳ nên không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

5. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Doanh thu tăng hơn 18,32% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân do Công ty đã lấp đầy các diện tích cho thuê. Đồng thời, chi phí trong kỳ giảm nguyên nhân do Công ty giảm chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác. Do đó, Báo cáo tài chính riêng của Công ty vẫn được lập trên giả định hoạt động liên tục.

6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc giai đoạn tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt, Tp. HCM ngày 13 tháng 8 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH