



Số/ No.: 371/VCG-TLTK
V/v báo cáo thường niên năm 2021
Re: disclosure of Annual Report 2021

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2022
Ho Chi Minh City, April 20th, 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN
DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
VICTORY CAPITAL JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/ *Securities Code*: PTL
- Trụ sở/ *Address*: 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi theo từng thời điểm./ *Business registration Certificate No. 0305284081 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, registration updated from time to time.*

- Điện thoại/ *Telephone*: 028 54161020.

- Fax: 028 54161021.

- Nội dung công bố/ *Content of Information disclosure*:

Báo cáo thường niên năm 2021./ *Annual Report 2021*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố./ *I hereby certify that the information provided in this document is true and accurate. I will bear the full responsibility to the law./*

Trân trọng./ *Best regards./*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/ *As state above*;
- HĐQT/ *BOD*;
- P.HCNS (T/h công bố trên website)/ *Administrative Department*
- Lưu: VT, TK/ *Kept at: Archivist, Board of Assistant and Secretary*

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN/
INFORMATION DISCLOSURE
REPRESENTATIVE**



Nguyễn Thị Huyền Mai

Nguyễn Thị Huyền Mai

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Victory Capital**

Năm báo cáo: **2021**

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Victory Capital.**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0305284081.
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 VNĐ.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.000.000.000.000 VNĐ.
- Địa chỉ: 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: (028) 54161020; Số fax: (028) 54161021.
- Website: www.victorycapital.com.vn; Mã cổ phiếu: PTL.

2. Quá trình hình thành và phát triển (đến thời điểm lập báo cáo)

Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là Công ty Victory Capital) – tên gọi cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu Khí được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam thành Công ty cổ phần theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24/05/2007 của HĐQT Tập đoàn Dầu khí Việt Nam.

Ngày 20/09/2007, Đại Hội Đồng Cổ Đông lần I của Công ty Victory Capital đã được tổ chức tại khách sạn Legend để thông qua các quyết định quan trọng: Thông qua Danh sách cổ đông và tỷ lệ vốn góp; Bầu Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và ban hành Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần.

Công ty Victory Capital chính thức hoạt động từ ngày 01/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 (nay đổi thành số 0305284081) cấp ngày 29/10/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh với tên gọi Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị dầu khí.

Cổ phiếu của Công ty Victory Capital được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 202/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 09 năm 2010.

Ngày 28/02/2022, Đại hội cổ đông bất thường thông qua việc đổi tên Công ty theo Nghị quyết số 139/NQ-PETROLAND.

Ngày 04/3/2022, Công ty chính thức hoạt động với tên gọi mới: Công ty cổ phần Victory Capital.



3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty Victory Capital theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu đô thị, văn phòng, cảng biển, cảng sông;
- Cho thuê kho bãi, nhà xưởng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cảng, đường thủy);
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Lập dự toán và tổng dự toán;
- Tư vấn đấu thầu;
- Thẩm tra dự án;
- Tư vấn xây dựng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Mua bán vật tư, thiết bị ngành xây dựng;
- Tư vấn đầu tư;
- Tư vấn quản lý dự án đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán, pháp luật);
- Quảng cáo;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ kinh doanh vũ trường, phòng trà ca nhạc và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh);
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở);

- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình công ích;
- Quản lý bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao (trừ hoạt động của các sàn nhảy);
- Hoạt động khu vui chơi trẻ em, bể bơi (trừ hoạt động sàn nhảy, kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi có thưởng trên mạng);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ);
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Dịch vụ hệ thống đảm bảo an toàn;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Phá dỡ;



- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

(Sơ đồ tổ chức của Công ty theo phụ lục đính kèm)

5. Cơ cấu tổ chức:

* Cơ cấu tổ chức của Công ty Victory Capital năm 2021 gồm:

- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc;

* Các phòng ban chuyên môn:

- Phòng Hành chính Nhân sự;
- Phòng Tài chính Kế toán;
- Phòng Đầu tư;
- Phòng Phát triển dự án;
- Phòng Kế hoạch Kinh doanh;
- Phòng Pháp lý;
- Ban kiểm soát nội bộ;
- Ban Trợ lý/Thư ký.

* Công ty con:

- Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú.

6. Định hướng phát triển

• *Mục tiêu chủ yếu của Công ty:*

- Mở rộng quy mô, lĩnh vực, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh, từng

bước đa dạng hóa sản phẩm, cũng như dịch vụ và đa dạng hóa thị trường có chọn lọc, định hướng.

- Phát triển Công ty Victory Capital thành công ty mạnh, đáp ứng được năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản tại khu vực phía Nam và từng bước mở rộng địa bàn sang các khu vực khác tại Việt Nam.
- Giữ vững giá trị thương hiệu và phát triển bền vững.

- **Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

Chiến lược phát triển Công ty Victory Capital giai đoạn 2021-2025, tập trung xác định hai nội dung chính như sau:

6.1. Lĩnh vực kinh doanh:

- Thi công xây dựng các loại công trình;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản (căn hộ, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại);
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản. Mở rộng hoạt động kinh doanh: môi giới, định giá bất động sản, quản lý bất động sản,....;

6.2. Chiến lược cạnh tranh:

Chiến lược chung cho các loại sản phẩm/dịch vụ của Công ty Victory Capital là tập trung với khác biệt hóa, cá biệt hóa. Mỗi lĩnh vực kinh doanh cần tập trung phục vụ một số phân khúc thị trường (nhóm khách hàng). Công ty Victory Capital cạnh tranh bằng cách tạo ra những khác biệt cho sản phẩm/dịch vụ. Đó là chất lượng, thời điểm đưa sản phẩm ra thị trường và dịch vụ hỗ trợ, chăm sóc khách hàng. Chú trọng công tác chăm sóc khách hàng, đảm bảo thực hiện các thủ tục nhanh gọn và tiện lợi. Cung cấp các dịch vụ quản lý liên quan đến bất động sản chuyên nghiệp. Phát triển nhà ở với sản phẩm đa dạng, phục vụ các nhóm khách hàng có nhu cầu khác nhau, phân khúc khác nhau.

Phát triển đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, giỏi chuyên môn nghiệp vụ, đáp ứng được nhu cầu tình hình thực tiễn và linh hoạt đáp ứng đa dạng lĩnh vực, cũng như hướng đi mới của Công ty Victory Capital. Tuyển một số cán bộ giỏi có nhiều kinh nghiệm thực tiễn làm đầu tàu cho các đơn vị/bộ phận trong Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- **Các chỉ tiêu chủ yếu của kết quả hoạt động SXKD năm 2021:**

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2021
1	Vốn điều lệ	tỷ đồng	1.000,00
2	Giá trị đầu tư	tỷ đồng	-
3	Doanh thu	tỷ đồng	115,17
4	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	28,08
5	Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN	tỷ đồng	0,48
6	Số lao động bình quân	người	33,00
7	Thu nhập bình quân	trđ/ng/th	20,00

• ***Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2021:***

Qua đánh giá thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2021, Công ty Victory Capital đã đạt được những kết quả như sau:

a. Về doanh thu:

Công ty Victory Capital đã thực hiện được 115,17 tỷ đồng trên 125 tỷ đồng kế hoạch đề ra đạt 92,14%. Trong đó doanh thu Công ty mẹ là 91,70 tỷ, doanh thu công ty thành viên 23,47 tỷ.

b. Về lợi nhuận trước thuế:

Lợi nhuận hợp nhất của Công ty Victory Capital và các Công ty thành viên 28,08 tỷ đồng trên 10 tỷ đồng kế hoạch đề ra đạt 280,8%.

Đánh giá tình hình thực hiện SXKD năm 2021:

Trong năm 2021, tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài đã tác động đến nền kinh tế Việt Nam, ảnh hưởng tiêu cực đến đối với mọi hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại và đầu tư trong nước. Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc cả nước cùng chung tay giải quyết khó khăn, hỗ trợ sản xuất nhằm đẩy lùi dịch bệnh, Công ty đã xem xét hỗ trợ giảm giá thuê văn phòng từ 10% đến 20% trong quý III/2021 cho một số khách hàng thuê tại tòa nhà Victory Tower. Việc này cũng làm giảm một phần doanh thu, lợi nhuận trong năm 2021 của Công ty, chịu nhiều ảnh hưởng đối với sản xuất kinh doanh cũng như triển khai hoạt động một số việc như dự kiến.

- Năm 2021 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty Victory Capital vẫn còn gặp nhiều khó khăn, tồn tại từ các giai đoạn trước, các dự án xúc tiến đầu tư không thể tiếp tục triển khai.

- Các nguồn thu của Công ty Victory Capital chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, hợp tác kinh doanh, quản lý tòa nhà, quản lý chung cư và hoạt động kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên hiệu quả của các hoạt động này không cao, lợi nhuận không bù đắp được chi phí nên dẫn đến kết quả kinh doanh không khả quan.

- Công ty Victory Capital đã xử lý các vướng mắc tồn tại của một số hợp đồng gây bất lợi cho Công ty Victory Capital, thu hồi tài sản và làm tăng doanh thu, lợi nhuận trong năm 2021.

- Công tác tái cơ cấu/thoái phần vốn góp theo kế hoạch đề ra tại các dự án như dự án Khu nhà ở thương mại Trương Bình Hiệp – Bình Dương, dự án Khu đô thị mới đầu khí Vũng Tàu vẫn chưa hoàn thành được trong năm 2021

2. Tổ chức và nhân sự

• Danh sách Ban điều hành (trong năm 2021):

- Ông Nguyễn Phú Hùng – Tổng Giám đốc Công ty;
- Ông Trương Tuấn Thành – Giám đốc tài chính kiêm Kế Toán trưởng.

• Tóm tắt lý lịch và tỉ lệ sở hữu:

TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH NGUYỄN PHÚ HÙNG

1. Về bản thân:

- Họ và tên : Nguyễn Phú Hùng; Giới tính: Nam;
- Sinh ngày : 01/12/1980
- Quốc tịch : Việt Nam; Dân tộc: Kinh;
- Quê quán : Quảng Ngãi
- Nơi ở hiện nay: 107/2/25/2 Hà Đặc, phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, TPHCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế, Kỹ sư xây dựng
- CMND: 025655493; Cấp ngày: 24/09/2012; Nơi cấp: Công An TpHCM;
- Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty;
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu PTL.

2. Quá trình đào tạo:

Tên trường	Ngành học hoặc tên lớp học	Thời gian học	Hình thức học	Văn bằng, chứng chỉ, trình độ gì
Đại học Kinh tế TP HCM	Quản trị kinh doanh	2010-2012	Chính quy	Cử Nhân QTKD
Đại học Bách khoa TP HCM	Xây dựng	1999-2004	Chính quy	Kỹ Sư XD

3. Quá trình công tác:

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác (đảng, chính quyền, đoàn thể, tổ chức xã hội) ...
03/2022 - Hiện nay	Phó TGDĐT & PTDA - Công ty Cổ phần Victory Capital
06/2021 - 03/2022	Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Victory Capital TV HĐQT - Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú
07/2018 – 05/2021	PTGD – Tập đoàn BĐS Kita
07/2015 – 06/2018	GĐ DA – Công ty CPĐT Địa ốc Novaland
07/2012 – 06/2015	GĐ Ban QLDA – Công ty CP Vạn Phát Hưng
08/2007 – 06/2012	Giám đốc Kỹ thuật – Công ty TNHH Tâm Nhân Đức
10/2004 – 07/2007	QLDA/Phó Ban QLDA – Công ty CP Kiểm định XD Sài Gòn

TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH TRƯỞNG TUẤN THÀNH**1. Về bản thân:**

- Họ và tên: **TRƯƠNG TUẤN THÀNH** Giới tính: Nam
- Sinh ngày: 17/12/1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thị trấn Nam Sách, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2021

- Nơi ở hiện nay: C1-18 An Thượng 29, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Số CMND: 0103234420 cấp ngày: 04/06/2010 Nơi cấp: CA TP. Hà Nội
- Chức vụ hiện tại đang đảm nhận: Kế toán trưởng Công ty Victory Capital.

2. Quá trình đào tạo:

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng	Từ tháng, năm – Đến tháng năm	Văn bằng, chứng chỉ
Học viện Tài chính	Tài chính Doanh nghiệp-Ngân hàng	T09/1998 đến T05/2022	Cử nhân kinh tế
Học viện Tài chính	Lớp bồi dưỡng kế toán trưởng	Năm 2008	Bằng kế toán trưởng

3. Quá trình công tác:

Từ năm đến năm	Chức vụ, đơn vị công tác
T11/2010 - T9/2012	Kế toán - Công ty Cổ phần BIC Việt Nam
T11/2013 - T5/2019	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Hòa Bình
T5/2019 – T8/2021	Giám đốc Tài chính - Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Gia Thịnh
T8/2021	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng – Công ty cổ phần Victory Capital

• Những thay đổi trong Ban điều hành năm 2021:

- Ông Nguyễn Phú Hùng được bổ nhiệm giữ chức danh Tổng giám đốc theo Quyết định số 322/QĐ-PETROLAND ngày 10/6/2021;

- Ông Nguyễn Quang Hưng miễn nhiệm chức danh Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật Công ty theo Quyết định số 321/QĐ-PETROLAND ngày 10/6/2021;
- Ông Trương Tuấn Thành được bổ nhiệm giữ chức danh Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng theo Quyết định số 487/QĐ-PETROLAND ngày 23/8/2021;
- Bà Đinh Thị Mỹ Linh miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng theo Quyết định số 486/QĐ-PETROLAND ngày 23/8/2021

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1. Tòa nhà Victory Tower:

- Xử lý các vướng mắc tồn tại của các hợp đồng gây bất lợi cho Công ty Victory Capital giai đoạn 2010-2018 và đã thu hồi một số tài sản, làm tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty.
- Thực hiện công tác tổ chức sửa chữa, duy tu bảo dưỡng Tòa nhà Victory Tower để nâng cao chất lượng phục vụ, cũng như giải quyết những kiến nghị của khách hàng đối với chất lượng kỹ thuật và thẩm mỹ của Tòa nhà.
- Làm việc với đơn vị Điện lực Tân Thuận để bàn giao hệ thống điện cho Điện lực Tân Thuận quản lý.
- Làm việc với đơn vị vận hành tòa nhà (Công ty Sao Kim) để nâng cao chất lượng dịch vụ cho khách hàng.
- Tiếp tục tìm kiếm các đơn vị có năng lực để thực hiện việc cấp sổ cho 67 căn hộ.

3.2. Chung cư Petroland Quận 2:

- Thực hiện xong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho toàn bộ các khách hàng mua căn hộ tại dự án.
- Làm việc với các nhà thầu thi công để quyết toán hợp đồng và quyết toán dự án hoàn thành.
- Làm việc với Ban Quản trị Chung cư Petroland về kinh phí bảo trì, diện tích riêng/chung tại tầng 1, tầng 2 và tầng hầm.

3.3. Chung cư Mỹ Phú:

- Hoàn thiện tầng 2, tầng 3 tại Chung cư Mỹ Phú để phục vụ công tác nghiệm thu công trình của Sở Xây dựng.
- Thực hiện việc thanh quyết toán với các nhà thầu thi công tầng 2, tầng 3.
- Thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

3.4. Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu:

- Đến nay, Công ty Victory Capital đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng.

3.5. Chung cư Thăng Long:

- Đã hoàn thành việc ký kết chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty Victory Capital tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long, tuy nhiên việc thực hiện đang còn một số vướng mắc tồn tại trong quá trình chuyển nhượng cổ phần.

- Tiếp tục làm việc với đơn vị đối tác để thu hồi hoặc cản trừ các khoản chênh lệch và giá trị phần trăm chuyển nhượng còn lại để mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

3.6. Dự án Tương Bình Hiệp - Bình Dương:

- Công ty Victory Capital và Long Sơn P.I.C đã làm văn bản yêu cầu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành hoàn trả phần vốn góp theo biên bản thoả thuận ký ngày 29/3/2019 và cung cấp hồ sơ chứng minh Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành sử dụng vốn góp của Công ty Victory Capital và Long Sơn P.I.C đúng mục đích quy định tại hợp đồng hợp tác đầu tư nhưng Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành vẫn không thực hiện theo thoả thuận đã cam kết.

3.7. Dự án 12 lô đất tại phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng 11 lô đất tại phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

- Làm thủ tục đăng ký biến động có cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thu Hiền.

3.8. Dự án Trung tâm Phân tích thí nghiệm và Văn phòng Viện Dầu khí Việt Nam tại Tp. Hồ Chí Minh:

- Làm việc với Viện Dầu khí Việt Nam để thực hiện việc quyết toán Hợp đồng Tư vấn quản lý dự án và giám sát thi công Dự án đầu tư Xây dựng công trình Trung tâm Phân tích thí nghiệm và Văn phòng Viện Dầu khí Việt Nam tại Tp. Hồ Chí Minh.

3.9. Dự án Chung cư Phú Đạt tại Tp. Hồ Chí Minh:

- Làm việc với Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn để thu hồi giá trị còn lại của hợp đồng Tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Chung cư Phú Đạt. Tuy nhiên đến nay Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn vẫn chưa thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng.

- Công ty Victory Capital sẽ chuyển hồ sơ cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để khởi kiện Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn nhằm thu hồi công nợ cho Công ty.

3.10. Dự án Kinh doanh HTKT Khu Dân Cư Phát Triển Đô Thị Khu Vực 2 & 3, Phường 5, TX. Vị Thanh, T. Hậu Giang.

- Tiến hành làm việc với Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Đầu khí Sài Gòn(PSG) để quyết toán Hợp đồng tư vấn giám sát thi công và lắp đặt thiết bị.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
Tổng giá trị tài sản	1.148.818,46	1.205.020,29	
Doanh thu thuần	50.322,55	96.427,40	
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.296,71	21.612,47	
Lợi nhuận khác	753,04	6.469,33	
Lợi nhuận trước thuế	2.049,75	28.081,80	
Lợi nhuận sau thuế	2.049,75	28.081,80	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	=	=	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,20	2,20
+Hệ số thanh toán nhanh		
(TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,83	1,97
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,36	0,37
+Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,57	0,58
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,33	0,49
+Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,04	0,08

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,04	0,29
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,00	0,03
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,00	0,02
+Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,03	0,22

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần:

- Tổng số lượng cổ phần: 100.000.000 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.134.920 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 98.865.080 cổ phần

5.2. Cơ cấu cổ đông: (tính đến ngày chốt 22/03/2021)

STT	Danh mục	Số lượng CK sở hữu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	98.409.496	984.094.960.000	99,75%
1	Cổ đông là tổ chức	4.055.656	40.556.560.000	4,10%
2	Cổ đông là cá nhân	94.353.840	943.538.400.000	95,44%
II	Cổ đông nước ngoài	455.584	4.555.840.000	0,25%
1	Cổ đông là tổ chức	389.230	3.892.300.000	0,39%
2	Cổ đông là cá nhân	66.354	663.540.000	0,07%
	Tổng số cổ phần đang lưu hành	98.865.080	988.650.800.000	100,00%

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu: không phát sinh

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không phát sinh

5.5. Các chứng khoán khác: không phát sinh

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2021:

Trong năm 2021, tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài đã tác động đến nền kinh tế Việt Nam, ảnh hưởng tiêu cực đến đối với mọi hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại và đầu tư trong nước. Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc cả nước cùng chung tay giải quyết khó khăn, hỗ trợ sản xuất nhằm đẩy lùi dịch bệnh, Công ty đã xem xét hỗ trợ giảm giá thuê văn phòng từ 10% đến 20% trong quý III/2021 cho một số khách hàng thuê tại tòa nhà Victory Tower. Việc này cũng làm giảm một phần doanh thu, lợi nhuận trong năm 2021 của Công ty, chịu nhiều ảnh hưởng đối với sản xuất kinh doanh cũng như triển khai hoạt động một số việc như dự kiến.

2. Phân tích, đánh giá tác động của các biến động của thị trường đến hoạt động SXKD của Công ty Victory Capital năm 2021:

a. Về công tác đầu tư:

Công ty Victory Capital đang nghiên cứu, xem xét triển khai thực hiện công tác xúc tiến đầu tư các dự án, đang tiếp tục công tác xúc tiến đầu tư, khai thác, quản lý vận hành tòa nhà.

b. Về doanh thu:

Công ty Victory Capital đã thực hiện được 115,17 tỷ đồng trên 125 tỷ đồng kế hoạch đề ra đạt 92,14%. Trong đó doanh thu Công ty mẹ là 91,70 tỷ, doanh thu công ty thành viên 23,47 tỷ.

c. Về lợi nhuận trước thuế:

Lợi nhuận hợp nhất của Công ty Victory Capital và các Công ty thành viên 28,08 tỷ đồng trên 10 tỷ đồng kế hoạch đề ra đạt 280,8%.

Các nguồn thu của Công ty Victory Capital chủ yếu thu từ hoạt động quản lý vận hành tòa nhà, doanh thu cho thuê văn phòng/hợp tác đầu tư các sản phẩm thuộc tòa nhà Victory, doanh thu tài chính, chuyển nhượng đất Vũng Tàu của Công ty mẹ Victory Capital (VCG) và từ doanh thu chuyển nhượng 02 căn hộ Penthouse, khai thác diện tích tầng hầm Chung cư Mỹ Phú.

Trong năm qua, Công ty đã nỗ lực vượt qua những khó khăn và đã đạt được những kết quả khả quan. Mặc dù do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19, nhưng Công ty đã kinh doanh có lãi trong năm 2021. Tổng tài sản của năm 2021 đạt 1.205 tỷ đồng, tăng hơn 57 tỷ đồng so với năm 2020. Có được kết quả trên là nhờ vào sự lãnh đạo kịp thời và sâu sát của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và tinh thần đoàn kết của toàn thể nhân viên cũng như năng lực sẵn có và đặc biệt là niềm động viên khích lệ và sự tin tưởng của Quý cổ đông Công ty cổ phần Victory Capital.

3. Tình hình thực hiện chế độ chính sách, an sinh xã hội của Công ty mẹ:

Số lượng lao động làm việc tại ngày 31/12/2021 là 34 người. Mức thu nhập bình quân năm là 20 triệu đồng/người/tháng.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động Công ty thực hiện đầy đủ việc tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động theo quy định.

Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho CBNV. Ngoài ra công ty còn thực hiện các chế độ phúc lợi cho người lao động như: hỗ trợ chi phí tham quan nghỉ mát hàng năm, tặng quà hoặc tiền nhân ngày sinh nhật và các ngày Lễ, Tết hàng năm theo thỏa ước lao động tập thể...

Hoạt động đào tạo người lao động tổ chức cho CBNV tham gia các khóa tập huấn về chuyên môn nghiệp vụ do Công ty tổ chức.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội :

Trên cơ sở Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã nghiêm túc thực hiện việc giám sát và chỉ đạo Ban điều hành trong các hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty, các Nghị quyết của HĐQT, nội quy, quy chế của Công ty, tổ chức cuộc họp định kỳ với Ban điều hành của Công ty để thực hiện kiểm soát tình hình SXKD, đồng thời trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành và các Phòng/Ban chuyên môn của Công ty trong công tác điều hành hàng tháng/quý để kịp thời đưa ra các giải pháp hữu hiệu nhằm giải quyết, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong quá trình điều hành. Đặc biệt chỉ đạo chủ động rà soát đánh giá, tìm kiếm các công việc mới phù hợp với năng lực, thế mạnh sẵn có và sở trường của Công ty.

Trong năm 2021, mặc dù có nhiều khó khăn do dịch bệnh, tình hình kinh tế chung, việc tiêu thụ sản phẩm cũng như đầu tư mới vào các dự án gặp rất nhiều khó khăn, HĐQT đã chủ động cùng Ban Điều hành rà soát, đánh giá lại các nội dung công việc giai đoạn trước đây, do các công việc này là nguyên nhân dẫn đến việc hoạt động SXKD không hiệu quả, thua lỗ kéo dài..

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Điều hành, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

Chủ tịch HĐQT đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Điều hành. Các quyết sách của Ban Điều hành được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT

luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

Mặc dù tình hình chung của Công ty còn gặp nhiều khó khăn, cũng như nhiều yếu tố rủi ro tiềm ẩn của các giai đoạn hoạt động trước đây đã phải ghi nhận vào trong năm 2021. Tuy nhiên, Ban Điều hành đã có nhiều cố gắng để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD đạt được một số chỉ tiêu quan trọng ở mức tốt nhất có thể. Cùng với đó cũng đã khoanh vùng rõ nét những vấn đề tồn tại, khó khăn tiềm ẩn khả năng thua lỗ để từ đó xây dựng các phương án và biện pháp để xử lý, ngăn chặn kịp thời. HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban Điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp Công ty duy trì tính ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà cổ đông.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Để phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế năm 2022, HĐQT Công ty chỉ đạo triển khai đồng bộ, thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhằm tăng sản phẩm dịch vụ cũng như định vị lại thương hiệu trên thị trường Bất động sản theo nhận dạng thương hiệu mới;
- Tìm kiếm và phát triển các dự án cùng hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài, tạo doanh thu và lợi nhuận cho năm 2022;
- Huy động tối đa mọi nguồn lực, tập trung chỉ đạo điều hành, phấn đấu hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022;
- Tiếp tục thực hiện kiện toàn cơ cấu tổ chức của Công ty, rà soát sắp xếp lại bộ máy quản lý và lao động gián tiếp một cách hợp lý; Hoàn thiện phương thức quản lý theo hướng gọn nhẹ và chuyên sâu; Kiểm soát chặt chẽ chi phí và tăng cường kiểm soát, giám sát, thực hành tiết kiệm chi phí và giảm giá thành sản phẩm nhằm tăng năng suất lao động, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Hoàn thành công tác thu hồi phần vốn đã đầu tư trước đây không mang lại hiệu quả như: dự án Trương Bình Hiệp - Bình Dương, dự án đất nền đường Hà Huy Giáp, phường Thạnh Lộc, Quận 12,...theo đúng quy định pháp luật/Điều lệ của Công ty;
- Tìm kiếm và kêu gọi đầu tư từ các nguồn huy động quốc tế để tăng quy mô vốn, tài sản và dự án thúc đẩy sự phát triển toàn diện hệ sinh thái của Công ty.
- Đối với Tòa nhà Victory Tower: (i) Hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu cho các khách hàng khối văn phòng để thu hồi 5% giá trị còn lại của hợp đồng; (ii) Làm việc với các đơn vị đã nhận chuyển nhượng sàn văn phòng về nội dung phát sinh thêm phần chênh lệch diện tích giữa hợp đồng chuyển nhượng và diện tích trên Giấy chứng nhận

để có cơ sở ghi nhận khoản doanh thu, lợi nhuận trong năm 2021 từ phân chênh lệch diện tích nêu trên; (iii) Tìm giải pháp cho việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà Victory, nâng cấp hình ảnh, định vị thứ hạng của tòa nhà nhằm tăng nguồn thu từ phí quản lý dịch vụ và giải pháp.

- Tiếp tục làm việc với Hội sở Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) để xử lý khoản công nợ 61,53 tỷ đồng. Trên cơ sở kết thúc khoản nợ với Vietinbank, Victory Capital sẽ tiến hành nhận lại các Giấy chứng nhận sản văn phòng tại Victory Tower và thực hiện chuyển quyền sở hữu cho khách hàng, từ đó tiến hành thu hồi nốt 5% giá trị các hợp đồng, bổ sung thêm vào nguồn vốn lưu động.

- Tổ chức tiếp cận, từng bước mở rộng thị trường thuộc lĩnh vực Bất động sản, phát triển dự án. Xây dựng phương án kinh doanh phù hợp với từng gói thầu/dự án; Chú trọng công tác quản lý kỹ thuật, vật tư và đặc biệt là công tác an toàn lao động trên công trường. Có giải pháp thi công chi tiết, hợp lý, tiết kiệm, an toàn cho mỗi hạng mục công trình/dự án Công ty Victory Capital hợp tác đầu tư.

- Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn và phát triển nguồn nhân lực của đơn vị đảm bảo đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh, phù hợp với tốc độ tăng trưởng của Công ty.

V. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm 2021 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ/ (thành viên HĐQT độc lập, TV HĐQT không điều hành))	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	14/5/2021	
02	Nguyễn Quang Hưng	Thành viên	28/6/2019	
03	Nguyễn Trung Trí	Thành viên	7/12/2019	
04	Dương Văn Việt	Thành viên	14/5/2021	
05	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	14/5/2021	

06	Trần Ngọc Lâm	Thành viên độc lập		14/5/2021
07	Hà Quang Ân	Thành viên độc lập		14/5/2021
08	Đoàn Hữu Trác	Thành viên		14/5/2021

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Victory Capital vào ngày 14/5/2021, tổ chức 10 phiên họp HĐQT và 17 lần xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết, Quyết định và ban hành nhiều văn bản khác liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty, cũng như đề ra những mục tiêu/kế hoạch cho Công ty (cụ thể theo phụ lục đính kèm).

Tổng số buổi họp Hội đồng quản trị năm 2021 bao gồm: 10 buổi, chi tiết tham dự của các thành viên Hội đồng quản trị như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Lý do không tham dự họp
01	Nguyễn Tấn Thụ	8/10	Bỏ nhiệm ngày 14/5/2021
02	Nguyễn Quang Hưng	8/10	Nộp đơn từ nhiệm ngày 15/12/2021
03	Nguyễn Trung Trí	7/10	- Ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Hưng tham dự - Nộp đơn từ nhiệm ngày 15/12/2021
04	Dương Văn Việt	8/10	Bỏ nhiệm ngày 14/5/2021
05	Nguyễn Tuấn Anh	8/10	Bỏ nhiệm ngày 14/5/2021
06	Trần Ngọc Lâm	2/10	Miễn nhiệm ngày 14/5/2021
07	Hà Quang Ân	2/10	Miễn nhiệm ngày 14/5/2021
08	Đoàn Hữu Trác	2/10	Miễn nhiệm ngày 14/5/2021

Trong năm 2021, HĐQT Công ty đã có sự thay đổi trong cơ cấu hoạt động. Ngày 14/5/2021, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất bầu cử 3 thành viên Hội đồng quản trị mới để đồng hành cùng Công ty phát triển. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực. Đồng thời các thành viên trong HĐQT cũng được phân công phụ trách các lĩnh vực cụ thể rõ ràng theo Quyết định số 383/QĐ-PETROLAND ngày 05/7/2021.

3. Ban kiểm soát:

3.1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS):

STT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
01	Bà Từ Thị Vy Uyên	Trưởng ban	28/6/2019	Cử nhân kinh tế - ngành kế toán
02	Ông Hà Quang Ân	Thành viên	14/5/2021 (Ngày bắt đầu)	Cử nhân ngành Xây dựng
03	Ông Nguyễn Trọng Tín	Thành viên	14/5/2021 (Ngày bắt đầu)	Cử nhân ngành Luật
04	Bà Vũ Thị Châm	Thành viên	14/5/2021 (không còn là TVBKS)	Cử nhân kinh tế - ngành kế toán
05	Bà Phạm Thị Lan Phương	Thành viên	14/5/2021 (không còn là TVBKS)	Cử nhân kinh tế - ngành kế toán

3.2. Cuộc họp của BKS

STT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Bà Từ Thị Vy Uyên	3/3	100%	

02	Ông Hà Quang Ân	2/2	100%	Bắt đầu là Thành viên BKS từ ngày 14/5/2021
03	Ông Nguyễn Trọng Tín	2/2	100%	Bắt đầu là Thành viên BKS từ ngày 14/5/2021
04	Bà Vũ Thị Châm	1/2	100%	Không còn là Thành viên BKS từ ngày 14/5/2021
05	Bà Phạm Thị Lan Phương	1/2	100%	Không còn là Thành viên BKS từ ngày 14/5/2021

3.3. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông:*** Đối với HĐQT:**

- Ban kiểm soát thực hiện chức năng nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp HĐQT, tại các cuộc họp BKS đã có những ý kiến đóng góp cũng như đề xuất, kiến nghị để nhằm nâng cao năng lực quản lý điều hành, ngăn ngừa, phòng chống những rủi ro tiềm ẩn cho Công ty Victory Capital, đồng thời giám sát việc lấy ý kiến biểu quyết của các thành viên HĐQT bằng văn bản.

- HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất nếu có vấn đề cấp bách nằm trong quyền hạn của HĐQT, khi phát sinh các vấn đề ngoài phạm vi của HĐQT thì HĐQT đều có văn bản xin ý kiến cổ đông theo quy định của Điều lệ của Công ty, kết quả giám sát HĐQT đã tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty cũng như các quy chế, quy định của Công ty.

*** Đối với Ban Tổng Giám đốc:**

- Giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc: Ban Tổng Giám đốc Công ty đã triển khai công tác điều hành theo đúng chức năng nhiệm vụ, thẩm quyền được phân công, phân cấp. Ban Tổng Giám đốc đã chủ động báo cáo, đề xuất, xin ý kiến HĐQT thông qua, phê duyệt các nội dung công việc thuộc thẩm quyền.

- BKS thực hiện báo cáo giám sát định kỳ, duy trì công tác kiểm tra, kiểm soát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và đề xuất các biện pháp khắc phục để các hoạt động đạt được hiệu quả nhằm bảo vệ quyền lợi cho các cổ đông Công ty Victory Capital.

*** Đối với công tác quan hệ cổ đông:**

Công ty đã thực hiện lập, lưu giữ và cập nhật thay đổi, theo dõi danh sách các cổ đông lớn và những người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, tổng Giám đốc, các cổ đông tổ chức, cá nhân khác của Công ty Victory Capital tham gia góp vốn cổ phần.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Ban kiểm soát đã chủ động trao đổi, thông nhất với HĐQT về các nội dung, kế hoạch kiểm tra, kiểm soát phối hợp với ban điều hành trong quá trình triển khai công tác kiểm tra, kiểm soát.

HĐQT Công ty đã cung cấp đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT cho BKS, Ban Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện cho BKS trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động SXKD, tham gia các cuộc họp thường kỳ của HĐQT, các cuộc họp giao ban của Ban Tổng Giám đốc và Lãnh đạo các phòng, ban nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty và đề xuất biện pháp giải quyết theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, ban điều hành và các cán bộ quản lý của Công ty đã có mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động SXKD.

3.4. Hoạt động khác của BKS (nếu có):

Bên cạnh việc giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các thành viên BKS đã có sự phối hợp chặt chẽ với nhau trong quá trình thực hiện công việc. BKS đã khắc phục những khó khăn do dịch bệnh Covid-19, công tác chuyển giao công việc giữa các thành viên BKS khi có thay đổi nhân sự không làm gián đoạn hoạt động của BKS, từ đó đảm bảo công tác kiểm soát được thực hiện xuyên suốt, hiệu quả.

BKS cũng đã tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng của Công ty như thường xuyên cùng nhân viên thăm hỏi, động viên mẹ Việt Nam Anh Hùng trong chương trình “Đền ơn đáp nghĩa – phụng dưỡng suốt đời mẹ Việt Nam Anh Hùng Phạm Thị Mười” và chương trình xây dựng bàn giao cầu cho những vùng sâu vùng xa để bà con có điều kiện đi lại thuận tiện hơn....

4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:**4.1. Lương, thưởng, các khoản lợi ích:**

a./ Mức thù lao hàng tháng của Hội đồng quản trị:

+ Chủ tịch HĐQT (không chuyên trách):

7.500.000 đồng/tháng

+ Thành viên HĐQT (không chuyên trách): 6.000.000 đồng/tháng

+ Thành viên HĐQT (chuyên trách): theo quy chế tiền lương của Công ty

b./ Mức thù lao hàng tháng của Ban kiểm soát:

+ Trưởng BKS (chuyên trách): theo quy chế tiền lương của Công ty

+ Thành viên BKS (không chuyên trách): 3.000.000 đồng/tháng

c./ Lương, thưởng hàng tháng của Ban Tổng Giám đốc: theo quy chế tiền lương của Victory Capital. Năm 2021, Công ty Victory Capital đã chi trả đầy đủ các khoản lợi ích cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Nội dung	Số tiền (Triệu đồng)
Tổng tiền lương, thù lao của HĐQT	1.184
Tổng tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát (bao gồm chuyên trách và kiêm nhiệm)	535
Tổng tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	748

4.2. Các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Ngôi Sao Phương Nam	Tổ chức có liên quan	0	0%	11.228.200	11,22%	MUA
2	Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Ngôi Sao Phương Nam	Tổ chức có liên quan	11.228.200	11,22%	528.600	0,52%	BÁN
3	Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Ngôi Sao Phương Nam	Tổ chức có liên quan	528.600	0,52%			MUA
4	Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch HĐQT	0	0%			MUA
5	Phạm Minh Quốc	Người có liên quan của người nội bộ	0	0	10.000	0.01%	MUA

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các số liệu này dựa trên báo cáo tài chính đã được lập. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 334/NQ-VCG ngày 13/4/2022, tạm thời chưa thông qua, sẽ làm rõ lại các ý kiến ngoại trừ và phát hành lại báo cáo khi được kiểm toán độc lập xác nhận để phát hành lại)

Ý kiến của Kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Capital (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí, sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”), và công ty con (gọi chung là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các khoản công nợ có số dư theo sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

- Các khoản phải thu tiền phạt chậm tiến độ từ các bên thi công công trình theo các điều khoản của hợp đồng và tiền phạt chậm thanh toán với tổng số tiền là 75.120.246.333 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 75.120.246.333 VND) (xem thuyết minh số V.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

- Khoản phải thu Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước kia là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vũ Anh) với số tiền là 61.331.801.667 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 61.331.801.667 VND) (xem thuyết minh số V.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

- Khoản nợ phải thu từ Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành với số tiền là 36.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 36.000.000.000 VND) (xem thuyết minh số V.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

- Các khoản nợ phải thu và phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim với số tiền lần lượt là 134.349.539.732 VND và 126.088.654.577 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có số tiền lần lượt là 99.845.489.732 VND và 92.296.522.672 VND) (xem các thuyết minh số V.3a, V.5, V.13, V.17 và V.19a trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

- Các khoản phải thu khách hàng mua căn hộ dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 với số tiền là 26.432.044.294 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 27.968.810.582 VND) (xem thuyết minh số V.3a trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

Chúng tôi không thể xác định ảnh hưởng của các khoản công nợ trên đến chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (mã số 421) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Trong năm 2012, Công ty đã hạch toán bù trừ công nợ phải thu đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (“PVC-SG”) với nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú với số tiền 18.927.755.598 VND nhưng chưa có xác nhận của PVC-SG. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa có xác nhận của PVC-SG về việc bù trừ công nợ này.

- Trong năm 2019 Công ty đã ghi nhận một khoản thu nhập là tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng vốn góp tại Dự án Nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp của Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành với số tiền là 4.000.000.000 VND. Việc ghi nhận

khoản thu nhập này trong năm 2019 là chưa phù hợp với yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 (“VAS 18”) – “Doanh thu và thu nhập khác”. Nếu ghi nhận đúng theo VAS 18 thì chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” (mã số 136) và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (mã số 421) tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất sẽ giảm đi với cùng số tiền là 4.000.000.000 VND.

- Trong các năm trước Công ty kết chuyển chi phí giá vốn của các căn hộ và văn phòng đã bán của Dự án Petroland Tower theo diện tích trên hợp đồng chuyển nhượng và diện tích bàn giao cho khách hàng, thay vì phải ghi nhận chi phí giá vốn bao gồm cả chi phí xây dựng cho phần diện tích các tiện ích chung của các tầng. Chi phí cho phần diện tích các tiện ích chung còn lại ở từng tầng đang được Công ty ghi nhận là tài sản cố định hữu hình. Việc ghi nhận tài sản cố định hữu hình đối với phần diện tích chung như trên là không phù hợp. Nếu chi phí xây dựng của phần diện tích các tiện ích chung của các tầng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán các năm trước thì nguyên giá tài sản cố định sẽ giảm đi 21.468.688.307 VND, hao mòn lũy kế tương ứng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ giảm lần lượt là 2.420.631.022 VND và 1.866.744.730 VND. Khi đó, chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (mã số 421) trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ giảm lần lượt là 19.048.057.285 VND và 19.601.943.577 VND.

- Trong năm Công ty ghi nhận tăng doanh thu 13.165.078.461 VND tương ứng thuế giá trị gia tăng phải nộp giảm do xác định lại phần giá trị quyền sử dụng đất không chịu thuế giá trị gia tăng của các căn hộ đã bán trong các năm trước mà không điều chỉnh hồi tố, làm cho lợi nhuận năm nay tăng và các chỉ tiêu “Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ” (mã số 152), “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (mã số 421) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giảm với cùng số tiền là 13.165.078.461 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**(Dạng đầy đủ)****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		941.628.482.291	877.511.330.371
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	210.211.785.812	23.044.463.651
1. Tiền	111		6.816.785.812	8.544.463.651
2. Các khoản tương đương tiền	112		203.395.000.000	14.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		27.726.430.029	157.526.430.029
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	27.726.430.029	157.526.430.029
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		573.073.584.451	527.275.241.409
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	221.949.375.861	185.196.160.507
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.770.695.789	2.960.445.588
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	350.950.939.785	343.716.062.298
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(4.597.426.984)	(4.597.426.984)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		102.158.047.475	148.935.490.098
1. Hàng tồn kho	141	V.7	102.158.047.475	148.935.490.098
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2021

V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		28.458.634.524	20.729.705.184
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		82.916.250	17.392.786
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.166.628.972	6.502.288.374
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	14.209.089.302	14.210.024.024
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		263.391.807.376	271.307.126.580
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		74.872.798.694	76.428.778.072
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	74.872.798.694	76.428.778.072
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		99.229.717.382	102.062.381.614
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	85.226.750.689	87.660.685.041
- Nguyên giá	222		110.515.332.433	110.422.156.433
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.288.581.744)	(22.761.471.392)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V9	14.002.966.693	14.401.696.573
- Nguyên giá	228		17.807.600.782	17.807.600.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.804.634.089)	(3.405.904.209)

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2021

III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	89.172.464.733	91.693.604.714
- Nguyên giá	231		107.065.178.310	107.065.178.310
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.892.713.577)	(15.371.573.596)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.041.981.818
Chi phí sản xuất, kinh doanh				
1. dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở				
2. dang	242	V.11	-	1.041.981.818
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên				
2. doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị				
3. khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính				
4. dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày				
5. đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		116.826.567	80.380.362
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		116.826.567	80.380.362
Tài sản thuế thu nhập hoãn				
2. lại	262	V.12	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng				
3. thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.205.020.289.667	1.148.818.456.951

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		444.347.250.832	416.227.213.890
I. Nợ ngắn hạn	310		426.772.583.215	398.568.412.145
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	127.895.273.256	97.469.262.822
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	2.846.390.766	5.544.388.806
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	81.866.779	2.498.877.570
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.532.051.325	123.808.212
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	100.153.635.150	100.111.357.531
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	400.245.030	762.530.324
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a, c	193.863.120.909	192.058.186.880
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		17.574.667.617	17.658.801.745
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2021

4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	5.237.890.927	5.473.831.957
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19b, c	12.336.776.690	12.184.969.788
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		760.673.038.835	732.591.243.061
I. Vốn chủ sở hữu	410		760.673.038.835	732.591.243.061
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>1.000.000.000.000</i>	<i>1.000.000.000.000</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	415	V.20	(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	23.458.924.626	23.458.924.626
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	(266.921.678.590)	(294.080.864.709)
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>				
<i>lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>(295.003.474.364)</i>	<i>(294.080.864.709)</i>
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>28.081.795.774</i>	-
8. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.20	12.002.278.719	11.079.669.064

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2021

II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
1.	Nguồn kinh phí	431	-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1.205.020.289.667	1.148.818.456.951

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Victory Capital (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí) (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mẹ là dịch vụ, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty mẹ là cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý và 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 mẹ được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

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

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty tăng mạnh so với năm trước do trong năm Công ty chuyển nhượng toàn bộ các lô đất ở Dự án Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu và ghi nhận thuế giá trị gia tăng phải nộp giảm do xác định lại phần giá trị quyền sử dụng đất không chịu thuế giá trị gia tăng của các căn hộ đã bán trong các năm trước.

6. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

7. Cấu trúc Công ty

Công ty bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty mẹ đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú có trụ sở chính tại lầu 7, số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là dịch vụ, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty mẹ tại công ty con này là 89,9%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

9. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 41 nhân viên (số đầu năm là 46 nhân viên).

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.

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.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo với mục đích thu lãi hàng kỳ.

4. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

5. 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.
- 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. 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 vật liệu và công cụ, dụng cụ: 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: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước 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 trả trước của Công ty chủ yếu là 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.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. 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. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	44 – 50
Máy móc và thiết bị	03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định khác	03 – 17

10. 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 kỳ 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 là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm.

Chương trình phần mềm máy tính

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 hóa. 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 từ 03 – 05 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	42
Nhà cửa, vật kiến trúc	40 – 42

12. 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.
- 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 khác cho người lao động, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. 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 Công ty mẹ.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

14. 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 các công ty trong Công ty cũng như các quy 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 và khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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.

- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

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, Công ty 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

17. Bên liên quan

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

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận 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 cung 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 hợp nhất của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán được công bố tại địa chỉ : www.victorycapital.com.vn

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC/

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Tuấn



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY PETROLAND

