

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: Số 12 Tân Trào - Phường Tân Phú - Quận 7 - TP.HCM



BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2022

THÁNG 01 NĂM 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			564.304.453.718	558.592.542.662
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100	V.1	240.059.096.495	200.942.068.463
1. Tiền	111		22.059.096.495	4.942.068.463
2. Các khoản tương đương tiền	112		218.000.000.000	196.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	27.726.430.029
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	27.726.430.029
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		276.337.704.371	268.819.406.758
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	26.931.802.515	66.531.100.573
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.218.196.961	2.978.355.311
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	310.868.497.071	263.990.743.050
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(64.680.792.176)	(64.680.792.176)
IV. Hàng tồn kho	140		37.651.843.699	50.834.789.334
1. Hàng tồn kho	141	V.7	37.651.843.699	50.834.789.334
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.255.809.153	10.269.848.078
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		160.014.146	76.290.719
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.875.763.555	3.035.593.214
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.220.031.452	7.157.964.145
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		315.850.167.592	317.644.082.037
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.827.347.250	50.827.347.250
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	50.827.347.250	50.827.347.250
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		77.582.879.943	77.961.509.942
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	62.829.517.376	63.107.274.583
- Nguyên giá	222		84.943.873.138	84.555.999.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.114.355.762)	(21.448.724.510)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	14.753.362.567	14.854.235.359
- Nguyên giá	228		18.824.739.505	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.071.376.938)	(3.970.504.146)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	90.243.638.886	90.853.959.501
1. Nguyên giá	231		103.732.264.540	103.732.264.540
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.488.625.654)	(12.878.305.039)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		97.147.404.018	98.001.265.344
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	157.325.000.000	157.325.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(60.177.595.982)	(59.323.734.656)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		48.897.495	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		48.897.495	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		880.154.621.310	876.236.624.699

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		284.264.146.111	278.162.381.767
I. Nợ ngắn hạn	310		266.626.297.423	260.587.714.150
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	22.379.485.134	14.689.642.244
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	844.405.689	401.282.693
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		-	67.756.308
4. Phải trả người lao động	314		759.918.035	1.084.102.209
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	64.526.642.249	65.098.364.641
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		509.337.122	400.245.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	177.606.509.194	178.846.321.025
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		17.637.848.688	17.574.667.617
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.301.071.998	5.237.890.927
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	12.336.776.690	12.336.776.690
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.15	595.890.475.199	598.074.242.932
I. Vốn chủ sở hữu	410		595.890.475.199	598.074.242.932
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(419.701.963.507)	(417.518.195.774)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(417.518.195.774)	(434.336.248.929)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.183.767.733)	16.818.053.155
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		880.154.621.310	876.236.624.699

Người lập biểu



Từ Trúc Phượng

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2022

Kế toán trưởng



Trương Tuấn Thành

P. Tổng Giám đốc



Phạm Mạnh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 1 Năm 2022

Đơn vị tính: VND

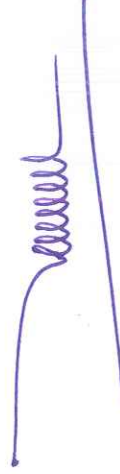
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	23.463.096.614	10.489.729.817	23.463.096.614	10.489.729.817
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		23.463.096.614	10.489.729.817	23.463.096.614	10.489.729.817
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.830.584.624	9.761.757.540	21.830.584.624	9.761.757.540
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.632.511.990	727.972.277	1.632.511.990	727.972.277
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.167.793.796	2.488.628.500	2.167.793.796	2.488.628.500
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	853.861.326	1.118.706.108	853.861.326	1.118.706.108
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		2.727.273	-	2.727.273	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.161.979.175	5.508.461.867	5.161.979.175	5.508.461.867
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.218.261.988)	(3.410.567.198)	(2.218.261.988)	(3.410.567.198)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	169.699.943	319.923.498	169.699.943	319.923.498
12. Chi phí khác	32	VI.6	135.205.688	-	135.205.688	-
13. Lợi nhuận khác	40		34.494.255	319.923.498	34.494.255	319.923.498
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.183.767.733)	(3.090.643.700)	(2.183.767.733)	(3.090.643.700)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(2.183.767.733)	(3.090.643.700)	(2.183.767.733)	(3.090.643.700)

Người lập biểu



Trương Tuấn Thành

Kế toán trưởng



Trương Tuấn Thành



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 1 Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(2.183.767.733)	(3.090.643.700)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	988.950.614	1.343.234.835
- Các khoản dự phòng	03	853.861.326	1.118.706.108
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.167.793.796)	(2.488.628.500)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.508.749.589)	(3.117.331.257)
trước những thay đổi vốn lưu động	08		
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(8.409.926.033)	(6.703.348.743)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13.182.945.635	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	6.123.767.864	8.573.064.197
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(132.620.922)	18.786.819
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- 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	8.255.416.955	(1.228.828.984)
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	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(23.867.042.933)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	27.726.430.029	27.867.042.933
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.157.184.568	939.759.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	30.883.614.597	4.939.759.465

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Quý 1 Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.003.520)	(21.280.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(22.003.520)	(21.280.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	39.117.028.032	3.689.650.481
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	200.942.068.463	3.459.756.976
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	240.059.096.495	7.149.407.457

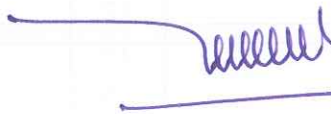
Người lập biểu



Từ Trúc Phượng

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2022

Kế toán trưởng



Trương Tuấn Thành

P. Tổng Giám đốc



Phạm Mạnh Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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 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. Cấu trúc Công ty

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú có trụ sở chính tại Lầu 7, 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty 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.

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 phần lớn các nghiệp vụ 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 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 03 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.

3. Các khoản đầu tư tài chính

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 nắm giữ đến ngày đáo 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 ghi 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát 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.

Ghi nhận ban đầu

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

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 đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty 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 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.

- 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.

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:

- 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: 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.

6. 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.

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. 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	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 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.

9. 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

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

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

11. *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.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty 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”.

12. *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 phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	186.698.858	4.942.068.463
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.872.397.637	-
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	218.000.000.000	196.000.000.000
Cộng	240.059.096.495	200.942.068.463

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309612230, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 02 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú 157.325.000.000 VND, tương đương 89,9% vốn điều lệ.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/NQ-DKMP ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Chế biến Sản phẩm Nông nghiệp Quốc tế sẽ chuyển nhượng 9,74% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú cho Công ty sau khi thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	157.325.000.000	157.325.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(60.177.595.982)	(59.323.734.656)
<i>Trong đó:</i>		
- Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	(60.177.595.982)	(59.323.734.656)
Cộng	97.147.404.018	98.001.265.344

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>4.692.551.246</i>	<i>4.692.551.246</i>
Công ty CP Đầu Tư Dầu Khí Mỹ Phú	124.211.803	124.211.803
Công ty CP Xây Lắp Đường ống Bể chứa Dầu Khí (PVC-PT)	4.497.650.671	4.497.650.671
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	70.688.772	70.688.772
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>22.239.251.269</i>	<i>61.838.549.327</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	16.885.885.155	8.260.885.155
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	-	47.272.960.000
Các khách hàng khác	5.353.366.114	6.304.704.172
Cộng	26.931.802.515	66.531.100.573

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.606.905.000</i>	<i>1.606.905.000</i>
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>49.220.442.250</i>	<i>49.220.442.250</i>
Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Các khách hàng khác	22.487.066.522	22.487.066.522
Cộng	50.827.347.250	50.827.347.250

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn	1.932.000.000	1932000000

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thái Hòa	345.787.170	345.787.170
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Quang Lâm	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam	160.000.000	160.000.000
Các nhà cung cấp khác	780.409.791	540.568.141
Cộng	3.218.196.961	2.978.355.311

5. Phải thu khác ngắn hạn khác

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu bên liên quan	231.768.209	231.768.209
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú – các khoản chi hộ	231.768.209	231.768.209
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	310.636.728.862	263.758.974.841
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ⁽ⁱ⁾	194.223.140.200	147.494.400.000
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh ⁽ⁱⁱ⁾	61.331.801.667	61.331.801.667
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành ⁽ⁱⁱⁱ⁾	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC-PT) – các khoản phải thu khác	1.114.970.482	1.114.970.482
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal) – các khoản chi hộ	3.138.411.000	3.138.411.000
Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	173.115.360	173.115.360
Khoản đặt cọc ngắn hạn	1.521.004.000	1.521.004.000
Tiền lãi có kỳ hạn dự thu	430.027.396	1.239.087.853
Tạm ứng	911.180.449	448.219.695
Tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng phải thu lại	7.277.960.466	7.277.960.466
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.515.117.842	8.020.004.318
Cộng	310.868.497.071	263.990.743.050

(i) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (Petroland Thăng Long) thể hiện khoản vốn góp bổ sung vào Petroland Thăng Long của Công ty và Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (gọi tắt là “Vũ Anh”) (Công ty góp hộ cho Vũ Anh). Theo Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long, Công ty sẽ thu lại khoản vốn góp bổ sung trên và sẽ hoàn trả cho Vũ Anh sau khi trừ đi các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng theo Hợp đồng này (xem thuyết minh số V.18a).

(ii) Phải thu Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh) bao gồm các khoản phải thu về các khoản đã chi hộ cho hoạt động tư vấn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi hoàn đất, lãi vay liên quan đến dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Ngày 08 tháng 8 năm 2019, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Vũ Anh do vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 06 tháng 8 năm 2010. Hiện vụ kiện đang được tòa án thụ lý.

(iii) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng, gọi tắt là “Vạn Khởi Thành”) để thực hiện Dự án Nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp tại TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, trong đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty theo hợp đồng là 25% (tương đương 36.000.000.000 VND). Ngày 29 tháng 3 năm 2019, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận phương án hoàn lại vốn góp với Vạn Khởi Thành với số tiền thu hồi cao hơn giá trị ghi sổ. Theo thỏa thuận, trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận, Vạn Khởi Thành sẽ đặt cọc 4.000.000.000 VND. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 3 tháng và 6 tháng tiếp theo kể từ ngày đặt cọc. Ngày 15 tháng 4 năm 2022, Công

ty Cổ phần Vạn Khởi Thành đã gửi công văn xác nhận sẽ hoàn trả cho Công ty Cổ phần Victory Capital số tiền là 32.000.000.000 VND trong 3 đợt.

6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ VND			Số đầu năm VND		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (xem thuyết minh số V.5)	Trên 03 năm	61.331.801.667	-	Trên 03 năm	61.331.801.667	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí - phải thu khác hàng	Trên 03 năm	4.497.650.671	3.402.150.671	Trên 03 năm	4.497.650.671	3.402.150.671
Các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	3.757.251.376	1.503.760.867	Trên 03 năm	3.251.464.206	997.973.697
Cộng		69.586.703.714	4.905.911.538		69.586.703.714	4.905.911.538

7. Hàng tồn kho

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	29.449.757
Công cụ, dụng cụ	-	105.099.501
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	132.703.400	132.703.400
Thành phẩm bất động sản	37.489.690.542	50.567.536.676
Dự án Quận 12	29.699.569.038	42.777.415.172
Dự án chung cư Petroland Quận 2	7.790.121.504	7.790.121.504
Cộng	37.651.843.699	50.834.789.334

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	79.699.593.266	35.600.000	3.487.150.035	777.662.292	555.993.500	84.555.999.093
Số tăng trong kỳ		206.554.545		181.319.500		387.874.045
Số cuối năm	79.699.593.266	242.154.545	3.487.150.035	958.981.792	555.993.500	84.943.873.138
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		35.600.000	1.363.421.635	777.662.292	270.000.000	2.446.683.927
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	18.379.554.377	35.600.000	1.827.987.224	777.662.292	427.920.617	21.448.724.510
Khấu hao trong kỳ	559.645.446		66.366.513	35.307.834	4.311.459	665.631.252

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12, Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Số cuối năm	<u>18.939.199.823</u>	<u>35.600.000</u>	<u>1.894.353.737</u>	<u>812.970.126</u>	<u>432.232.076</u>	<u>22.114.355.762</u>
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	<u>61.320.038.889</u>	<u>-</u>	<u>1.659.162.811</u>	<u>-</u>	<u>128.072.883</u>	<u>63.107.274.583</u>
Số cuối kỳ	<u>60.760.393.443</u>	<u>206.554.545</u>	<u>1.592.796.298</u>	<u>146.011.666</u>	<u>123.761.424</u>	<u>62.829.517.376</u>

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	<u>18.325.019.505</u>	<u>499.720.000</u>	<u>18.824.739.505</u>
Số cuối kỳ	<u>18.325.019.505</u>	<u>499.720.000</u>	<u>18.824.739.505</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	379.720.000	379.720.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	<u>3.528.917.479</u>	<u>441.586.667</u>	<u>3.970.504.146</u>
Khấu hao trong kỳ	<u>93.682.470</u>	<u>7.190.322</u>	<u>100.872.792</u>
Số cuối năm	<u>3.622.599.949</u>	<u>448.776.989</u>	<u>4.071.376.938</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>14.796.102.026</u>	<u>58.133.333</u>	<u>14.854.235.359</u>
Số cuối kỳ	<u>14.702.419.556</u>	<u>50.943.011</u>	<u>14.753.362.567</u>

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	<u>12.587.669.584</u>	<u>91.144.594.956</u>	<u>103.732.264.540</u>
Số cuối kỳ	<u>12.587.669.584</u>	<u>91.144.594.956</u>	<u>103.732.264.540</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	<u>1.698.144.451</u>	<u>11.180.160.588</u>	<u>12.878.305.039</u>
Khấu hao trong kỳ	<u>58.874.277</u>	<u>551.446.338</u>	<u>610.320.615</u>
Số cuối năm	<u>1.757.018.728</u>	<u>11.731.606.926</u>	<u>13.488.625.654</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>10.889.525.133</u>	<u>79.964.434.368</u>	<u>90.853.959.501</u>
Số cuối kỳ	<u>10.830.650.856</u>	<u>79.412.988.030</u>	<u>90.243.638.886</u>

11. Phải trả người bán ngắn hạn

31/03/2022
VND

01/01/2022
VND

Phải trả các bên liên quan	13.495.679.852	13.495.679.852
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	4.545.924.790	4.545.924.790
Phải trả các nhà cung cấp khác	8.883.805.282	1.193.962.392
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	7.506.105.015	
Các nhà cung cấp khác	1.377.700.267	1.193.962.392
Cộng	22.379.485.134	14.689.642.244

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000
Công Ty TNHH Kinh Doanh Nippon Steel Việt Nam (NIPPON)	463.085.700	-
Trả trước của các khách hàng khác	3.319.989	23.282.693
Cộng	844.405.689	401.282.693

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	61.527.640.813	61.527.640.813
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal) – trích trước chi phí thi công	564.571.922	564.571.922
Chi phí trích trước các dự án bất động sản Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (SAOKIM)	1.985.591.269	1.985.591.269
Chi nhánh công ty Luật TNHH Bizconsult tại TP. Hồ Chí Minh (BIZCONSULT)	335.190.545	0
Chi nhánh công ty Luật TNHH Bizconsult tại TP. Hồ Chí Minh (BIZCONSULT)	40.000.000	0
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	73.647.700	1.020.560.637
Cộng	64.526.642.249	65.098.364.641

(i) Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07 tháng 01 năm 2010 với số tiền cho vay tối đa là 462.000.000.000 VND 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, TP. Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã tắt toán các khoản vay với ngân hàng này nhưng chưa tắt toán chi phí lãi vay.

14. Phải trả khác

14a. Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả bên liên quan	530.926.075	530.926.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú – các khoản thu hộ	530.926.075	530.926.075
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	177.075.583.119	178.315.394.950
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	75.532.335	151.508.685
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh ⁽ⁱ⁾	158.268.480.000	158.268.480.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (SAOKIM)	549.158.330	0
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) – các khoản thu hộ	30.479.227	30.479.227
Cổ tức phải trả	2.202.652.220	2.202.652.220
Nhận đặt cọc ngắn hạn	1.405.095.253	1.405.095.253
Quỹ bảo trì Dự án Petroland Quận 2	3.082.641.724	3.082.641.724
Quỹ bảo trì Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	10.735.890.859	10.881.099.359
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	725.653.171	2.293.438.482
Cộng	177.606.509.194	178.846.321.025

(i) Khoản phải trả Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh) thể hiện khoản Công ty góp vốn bổ sung 147.494.400.000 VND vào Petroland Thăng Long và sẽ hoàn trả lại cho Vũ Anh sau khi trừ các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng của Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long và giá chuyển nhượng cổ phần của Vũ Anh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Đất Xanh.

14b. Phải trả dài hạn khác

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam – phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
Tiền nhận đặt cọc dài hạn	1.486.776.363	1.486.776.363
Cộng	12.336.776.690	12.336.776.690

14c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán

15. Vốn chủ sở hữu

15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND		
	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626
			(417.518.195.774)

Lãi/(lỗ) trong kỳ (2.183.767.733)

Số dư cuối kỳ 1.000.000.000.000 (7.866.485.920) 23.458.924.626 (419.701.963.507)

15b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Các cổ đông tổ chức và cá nhân	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

15c. Cổ phiếu

	31/03/2022 VND	01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu phổ thông	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.463.096.614	10.489.729.817
Cộng	23.463.096.614	10.489.729.817
2. Giá vốn hàng bán	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.830.584.624	9.761.757.540
Cộng	21.830.584.624	9.761.757.540
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.167.793.796	2.488.628.500
Lãi từ đầu tư tài chính khác	-	-

Cộng	2.167.793.796	2.488.628.500
4. Chi phí tài chính	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Chi phí tài chính khác	853.861.326	1.118.706.108
Cộng	853.861.326	1.118.706.108
5. Thu nhập khác	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	-
Thu nhập khác	169.699.943	319.923.498
Cộng	169.699.943	319.923.498
6. Chi phí khác	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Chi phí khác	135.205.688	-
Cộng	135.205.688	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải thu VND
Công ty CP ĐT Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Các khoản phải thu khác	231.768.209
Công ty CP ĐT Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Phải thu của khách hàng	124.211.803
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải trả VND
Công ty CP ĐT Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Khác	530.926.075
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Cổ phần hóa	10.850.000.327

2. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ:

	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban giám đốc		
Nguyễn Tấn Thụ	233.343.706	-
Nguyễn Trung Trí	-	15.000.000
Nguyễn Phú Hùng	146.039.135	-
Nguyễn Quang Hưng	-	195.450.000
Đoàn Hữu Trắc	-	12.000.000
Trần Ngọc Lâm	-	12.000.000
Hà Quang Ân	-	12.000.000

Dương Văn Việt	28.500.000	
Nguyễn Tuấn Anh	28.500.000	
Rainer Frey	9.500.000	
David Maurice Jackson	9.500.000	
Cộng	455.382.841	246.450.000
Lương/thù lao Ban kiểm soát		
Từ Thị Vy Uyên	115.252.495	133.050.000
Vũ Thị Châm	-	6.000.000
Phạm Thị Lan Phương	-	6.000.000
Hà Quang Ấn	-	
Nguyễn Trọng Tín	-	
Phạm Hoàng Nhân	90.548.324	
Nguyễn Tấn Đạt	42.868.719	
Cộng	248.669.538	145.050.000

3. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh và cho thuê bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

4. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/03/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương tiền	240.059.096.495	200.942.068.463
Phải thu khách hàng và phải thu khác	388.627.646.836	381.216.390.873
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	-
Cộng	628.686.743.331	582.158.459.336
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	209.899.344.202	205.304.295.159
Chi phí phải trả	64.526.642.249	65.098.364.641
Nhận ký quỹ, ký cược	2.423.426.816	568.444.800
Cộng	276.849.413.267	270.971.104.600

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

b. Quản lý Rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro Thị trường

Rủi ro về thị giá

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.

Quản lý rủi ro thanh toán

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trợ giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

5. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2022 :

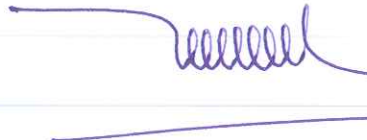
Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh quý 1 năm 2022 như sau:

Kết quả kinh doanh Quý 1 năm 2022 lỗ 2,18 tỷ đồng chênh lệch giảm 0,9 tỷ đồng so với cùng kỳ. Trong Quý 1 năm 2022 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn, Công ty không triển khai được thêm dự án mới nào, doanh thu chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, doanh thu khai thác cơ sở hạ tầng Tòa nhà Victory Tower và doanh thu hoạt động tài chính của các khoản tiền gửi ngân hàng.....Doanh thu không bù đắp chi phí nên kết quả kinh doanh lỗ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2022



Từ Trúc Phượng
Người lập



Trương Tuấn Thành
Kế toán trưởng



Phạm Mạnh Hải
Phó Tổng Giám đốc