



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT  
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2022  
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022**

**MỤC LỤC**

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 – 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 32

01/02  
TH  
TR  
BIN

ÂN V  
TO  
PITA  
052

## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Số 12, Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Công ty.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trung Trí	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Dương Văn Việt	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	
Ông Rainer Frey	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông David Maurice Jackson	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022

##### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2022
Ông Phạm Mạnh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022

##### *Người đại diện pháp luật*

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Thanh Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022*





Số: 168/VACO/BCSX.HCM

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

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Victory Capital

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Capital (“Công ty”), được lập ngày 15 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (gọi chung là “Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ”).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.

30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

VIỆT NAM  
MST: 0312345678

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi một Công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán số 1.1026/22/TC-AC ngày 25 tháng 4 năm 2022 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến việc Ban Tổng Giám đốc Công ty điều chỉnh lại một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021; và Báo cáo soát xét số 1.1369/21/TC-AC ngày 28 tháng 8 năm 2021 đưa ra kết luận ngoại trừ liên quan đến một số khoản công nợ có số dư sổ sách tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như liên quan đến việc ghi nhận khoản thu nhập từ tiền đặt cọc chuyển nhượng vốn của Công ty Vạn Khởi Thành, việc ghi nhận tài sản cố định liên quan phần diện tích chung của Dự án Petroland Tower và việc bù trừ công nợ phải thu giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú.



**Lê Xuân Thăng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0043-2022-156-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022*





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>569.816.675.988</b>	<b>558.592.542.662</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>67.637.965.233</b>	<b>200.942.068.463</b>
1. Tiền	111		3.137.965.233	4.942.068.463
2. Các khoản tương đương tiền	112		64.500.000.000	196.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>170.000.000.000</b>	<b>27.726.430.029</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	170.000.000.000	27.726.430.029
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>283.856.806.337</b>	<b>268.819.406.758</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	33.981.508.149	66.531.100.573
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.117.688.661	2.978.355.311
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	310.342.901.703	263.990.743.050
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(63.585.292.176)	(64.680.792.176)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>37.651.843.699</b>	<b>50.834.789.334</b>
1. Hàng tồn kho	141		37.651.843.699	50.834.789.334
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.670.060.719</b>	<b>10.269.848.078</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	656.519.429	76.290.719
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.855.577.145	3.035.593.214
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	7.157.964.145	7.157.964.145
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>363.230.397.309</b>	<b>317.644.082.037</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>53.091.933.988</b>	<b>50.827.347.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	53.091.933.988	50.827.347.250
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>77.099.600.593</b>	<b>77.961.509.942</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	62.444.730.174	63.107.274.583
- Nguyên giá	222		84.976.845.865	84.555.999.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.532.115.691)	(21.448.724.510)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	14.654.870.419	14.854.235.359
- Nguyên giá	228		18.824.739.505	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.169.869.086)	(3.970.504.146)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>89.633.318.271</b>	<b>90.853.959.501</b>
- Nguyên giá	231		103.732.264.540	103.732.264.540
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.098.946.269)	(12.878.305.039)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>143.211.829.681</b>	<b>98.001.265.344</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		202.325.000.000	157.325.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(59.113.170.319)	(59.323.734.656)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>193.714.776</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	193.714.776	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>933.047.073.297</b>	<b>876.236.624.699</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>337.513.175.754</b>	<b>278.162.381.767</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>319.556.717.343</b>	<b>260.587.714.150</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	31.127.806.757	14.689.642.244
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	389.806.385	401.282.693
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	80.541.436	67.756.308
4. Phải trả người lao động	314		1.125.226.654	1.084.102.209
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	64.050.477.334	65.098.364.641
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		416.828.115	400.245.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	222.366.030.662	178.846.321.025
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>17.956.458.411</b>	<b>17.574.667.617</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.355.006.721	5.237.890.927
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	12.601.451.690	12.336.776.690
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>595.533.897.543</b>	<b>598.074.242.932</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>595.533.897.543</b>	<b>598.074.242.932</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. 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		(420.058.541.163)	(417.518.195.774)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		(417.518.195.774)	(434.336.248.929)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(2.540.345.389)	16.818.053.155
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>933.047.073.297</b>	<b>876.236.624.699</b>



**Nguyễn Thanh Tuấn**  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022

**Trần Thu Hằng**  
Kế toán trưởng

**Đinh Thị Tuyết Nhung**  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022*

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	33.576.477.623	52.360.817.375
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	22	33.576.477.623	52.360.817.375
3. Giá vốn hàng bán	11	23	30.044.050.104	34.516.629.423
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.532.427.519	17.844.187.952
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	4.578.837.223	5.635.668.289
6. Chi phí tài chính	22	26	(210.564.337)	1.910.063.889
7. Chi phí bán hàng	25	27	210.498.153	143.146.891
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	11.082.975.570	10.918.160.616
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(2.971.644.644)	10.508.484.845
10. Thu nhập khác	31	28	566.504.943	6.715.263.303
11. Chi phí khác	32	29	135.205.688	120.932.887
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		431.299.255	6.594.330.416
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(2.540.345.389)	17.102.815.261
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(2.540.345.389)	17.102.815.261



**Nguyễn Thanh Tuấn**

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022

**Trần Thu Hằng**

Kế toán trưởng

**Đinh Thị Tuyết Nhung**

Người lập biểu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(2.540.345.389)	17.102.815.261
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.503.397.351	2.686.469.670
- Các khoản dự phòng	03	(1.306.064.337)	1.910.063.889
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(4.578.837.223)	(5.635.668.289)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(5.921.849.598)	16.063.680.531
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(16.761.941.661)	(20.313.420.726)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13.182.945.635	45.128.875.000
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	59.350.793.987	20.185.906.233
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(773.943.486)	33.081.800
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>49.076.004.877</b>	<b>61.098.122.838</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(420.846.772)	-
2. Tiền chi cho vay	23	(170.000.000.000)	(218.867.042.933)
3. Tiền thu hồi cho vay	24	27.726.430.029	154.367.042.933
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(45.000.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.314.308.636	5.294.746.222
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(182.380.108.107)</b>	<b>(59.205.253.778)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(21.280.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(21.280.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(133.304.103.230)</b>	<b>1.871.589.060</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>200.942.068.463</b>	<b>3.459.756.976</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>67.637.965.233</b>	<b>5.331.346.036</b>



Nguyễn Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022

Trần Thu Hằng

Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung

Người lập biểu



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081, ngày 29 tháng 10 năm 2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 31 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2022 là 37 người (tại ngày 01/01/2022 là 35 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**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 không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu theo vốn thực góp %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ theo vốn thực góp %	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	90,16	90,16	Xây dựng và Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

**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 riêng giữa niên độ.

**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 Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,
- b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản ký quỹ.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản chi phí phải trả.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**Đầu tư vào công ty con (Tiếp theo)**

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

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

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**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 bao gồm:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**Tài sản thuê hoạt động**

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ. Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	44 – 50
Máy móc, 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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

**Quyền sử dụng đất**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là 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 trong thời gian từ 03 – 05 năm.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Quyền sử dụng đất	42
Nhà cửa, vật kiến trúc	40 – 42

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

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, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**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.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí đi vay (Tiếp theo)**

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

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

**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.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**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.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty, do đó Công ty không trình bày giao dịch với các bên liên quan trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

**Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty, do đó Công ty không trình bày chỉ tiêu lãi cơ bản//lãi suy giảm trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

**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 riêng giữa niên độ của Công ty.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	20.500.132	69.739.170
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.117.465.101	4.872.329.293
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	64.500.000.000	196.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>67.637.965.233</u></b>	<b><u>200.942.068.463</u></b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>						
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú (i)	157.325.000.000	(59.113.170.319)		157.325.000.000	(59.323.734.656)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia (ii)	15.000.000.000	-		-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát (iii)	15.000.000.000	-		-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt (iv)	15.000.000.000	-		-	-	
<b>Cộng</b>	<b>202.325.000.000</b>	<b>(59.113.170.319)</b>		<b>157.325.000.000</b>	<b>(59.323.734.656)</b>	

(i) Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú – Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (“Mỹ Phú”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0309612230 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 17/5/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/6/2022, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 VND, tương đương 90,16% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2022 của Mỹ Phú. Hiện tại, Mỹ Phú vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

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

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia (“Phúc Khang Gia”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 30/6/2022, Công ty đã đầu tư vào Phúc Khang Gia là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2022 của Phúc Khang Gia. Hiện tại, Phúc Khang Gia vẫn đang trong giai đoạn thành lập, chưa đi vào hoạt động.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát (“Tân Long Phát”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 30/6/2022, Công ty đã đầu tư vào Tân Long Phát là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2022 của Tân Long Phát. Hiện tại, Tân Long Phát vẫn đang trong giai đoạn thành lập, chưa đi vào hoạt động.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt (“Tiến Phát Đạt”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 30/6/2022, Công ty đã đầu tư vào Tiến Phát Đạt là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/6/2022 của Tiến Phát Đạt. Hiện tại, Tiến Phát Đạt vẫn đang trong giai đoạn thành lập, chưa đi vào hoạt động.

(\*) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Tại ngày 30/6/2022, các công ty này đã được thành lập, tuy nhiên chưa đi vào hoạt động, đồng thời Công ty cũng chưa thực hiện góp vốn vào 02 công ty này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**b) Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

Trong kỳ, Công ty phát sinh các giao dịch chủ yếu với các Công ty con như sau:

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú</b>		
Cung cấp dịch vụ	-	86.248.800
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia</b>		
Góp vốn	15.000.000.000	-
Mượn tiền	14.900.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát</b>		
Góp vốn	15.000.000.000	-
Mượn tiền	15.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiên Phát Đạt</b>		
Góp vốn	15.000.000.000	-
Mượn tiền	15.000.000.000	-

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>33.981.508.149</b>	<b>66.531.100.573</b>
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	124.211.803	124.211.803
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	25.510.885.155	8.260.885.155
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (ii)	-	47.272.960.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC-PT)	5.519.453.764	4.497.650.671
Các khách hàng khác	2.826.957.427	6.375.392.944
<b>b) Dài hạn</b>	<b>53.091.933.988</b>	<b>50.827.347.250</b>
Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Các khách hàng khác	31.349.584.788	29.084.998.050
<b>Cộng</b>	<b>87.073.442.137</b>	<b>117.358.447.823</b>

(i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (“Sao Kim”) theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017. Hợp đồng có thời gian thực hiện đến ngày 20/02/2023.

(ii) Đây là khoản tiền liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01/11/2016 và các phụ lục liên quan được ký kết giữa Bên A (bao gồm Công ty và 02 cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long do Công ty đại diện theo ủy quyền là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh và cổ đông cá nhân còn lại) và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (“Đất Xanh”). Ngày 15/02/2022 giữa Công ty và Đất Xanh có ký thỏa thuận phụ lục số 03, trong đó Đất Xanh đã chuyển thanh toán toàn bộ phần tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần nêu trên cho Công ty (tương đương 47.272.960.000 VND), đồng thời Công ty cũng có trách nhiệm thực hiện chuyển số tiền đó cho cổ đông cá nhân trong hợp đồng (với số tiền là 546.364.800 VND) và số tiền còn lại (tương đương 46.726.595.200 VND) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Dầu khí Thăng Long”). Công ty đã thực hiện việc chuyển tiền liên quan này (xem thuyết minh số 8).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn	1.932.000.000	1.932.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thái Hòa	345.787.170	345.787.170
Các nhà cung cấp khác	<u>839.901.491</u>	<u>700.568.141</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>3.117.688.661</u></b>	<b><u>2.978.355.311</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	231.768.209	-	231.768.209	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (i)	195.812.404.582	-	147.494.400.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (ii)	61.331.801.667	(61.331.801.667)	61.331.801.667	(61.331.801.667)
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT (iv)	7.277.960.466	-	7.277.960.466	-
Tạm ứng	1.378.000.000	-	448.219.695	-
Lãi dự thu của tiền gửi có kỳ hạn	503.616.440	-	1.239.087.853	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	1.521.004.000	-	1.521.004.000	-
Các khoản phải thu khác	10.286.346.339	-	12.446.501.160	-
<b>Cộng</b>	<b><u>310.342.901.703</u></b>	<b><u>(61.331.801.667)</u></b>	<b><u>263.990.743.050</u></b>	<b><u>(61.331.801.667)</u></b>

- (i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Dầu khí Thăng Long”) thể hiện khoản góp vốn vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh – trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (“Bệnh viện Anh Minh”), trong đó Công ty góp vốn hộ Bệnh viện Anh Minh. Trong năm 2022, Công ty có chuyển thêm 46.726.595.200 VND vào Dầu khí Thăng Long (xem thuyết minh số 6). Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG, Công ty sẽ thu lại khoản vốn góp này và sẽ thực hiện hoàn trả lại cho Bệnh viện Anh Minh sau khi trừ các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng theo hợp đồng này (Xem thuyết minh số 19).
- (ii) Khoản phải thu Bệnh viện Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Công ty đã nộp đơn khởi kiện Bệnh viện Anh Minh do vi phạm Nghĩa vụ hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên vào ngày 08/8/2019. Hiện tại, vụ án đang được tòa án thụ lý.
- (iii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (“Vạn Khởi Thành”) liên quan đến khoản vốn góp hợp tác đầu tư của Công ty vào Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng) theo hợp đồng số 174/2010/HĐHTĐT ngày 27/9/2010. Tuy nhiên ngày 29/3/2019, Công ty đã ký thỏa thuận phương án hoàn trả lại vốn góp với Vạn Khởi Thành. Đồng thời ngày 15/4/2022, Vạn Khởi Thành đã gửi Công văn số 17/CV-VKT để xác nhận nghĩa vụ hoàn trả số tiền 32 tỷ VND cho Công ty theo 03 đợt, trong đó thời hạn thanh toán cuối cùng là 31/3/2023.
- (iv) Đây là khoản liên quan đến các khoản truy thu thuế, phạt chậm nộp thuế và giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ theo Quyết định 845/QĐ-CT ngày 05/4/2021 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản này đã được Công ty thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước, nhưng Công ty sẽ thu lại từ các bị cáo trong vụ án “Bùi Minh Chính và đồng phạm lợi dụng chức vụ và quyền hạn trong khi thi hành công vụ” theo Bản án sơ thẩm số 517/2020/HS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

**9. NỢ XẤU**

Là các khoản phải thu đã quá thời hạn trên 03 năm, cụ thể:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>2.253.490.509</b>	-	<b>8.254.902.047</b>	<b>4.905.911.538</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp	-	-	4.497.650.671	3.402.150.671
Đường ống Bê chứa Dầu khí				
Các khách hàng khác	2.253.490.509	-	3.757.251.376	1.503.760.867
<b>Phải thu khác</b>	<b>61.331.801.667</b>	-	<b>61.331.801.667</b>	-
Công ty TNHH Bệnh viện	61.331.801.667	-	61.331.801.667	-
Đa khoa Anh Minh				
<b>Cộng</b>	<b>63.585.292.176</b>	-	<b>69.586.703.714</b>	<b>4.905.911.538</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	105.099.501	-
Chi phí SXKD dở dang	132.703.400	-	132.703.400	-
Thành phẩm bất động sản	37.489.690.542	-	50.567.536.676	-
<i>Dự án Quận 12</i>	<i>29.699.569.038</i>	-	<i>42.777.415.172</i>	-
<i>Dự án Chung cư Petroland Quận 2</i>	<i>7.790.121.504</i>	-	<i>7.790.121.504</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>37.651.843.699</b>	-	<b>50.834.789.334</b>	-

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>656.519.429</b>	<b>76.290.719</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	161.932.347	76.290.719
Các khoản khác	494.587.082	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>193.714.776</b>	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	193.714.776	-
<b>Cộng</b>	<b>850.234.205</b>	<b>76.290.719</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**12. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

**NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu kỳ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	79.699.593.266	35.600.000	3.487.150.035	777.662.292	555.993.500	84.555.999.093
- Mua trong kỳ	-	206.554.545	-	214.292.227	-	420.846.772
Số dư cuối kỳ	79.699.593.266	242.154.545	3.487.150.035	991.954.519	555.993.500	84.976.845.865

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Số dư đầu kỳ	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	822.464.858	43.531.159	132.733.026	76.039.220	8.622.918	1.083.391.181
Số dư cuối kỳ	19.202.019.235	79.131.159	1.960.720.250	853.701.512	436.543.535	22.532.115.691

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày đầu kỳ	61.320.038.889	-	1.659.162.811	-	128.072.883	63.107.274.583
Tại ngày cuối kỳ	60.497.574.031	163.023.386	1.526.429.785	138.253.007	119.449.965	62.444.730.174

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2022 với giá trị là 2.446.683.927 VND (tại ngày 01/01/2022: 2.446.683.927 VND).

Nhà cửa vật kiến trúc có giá trị còn lại tại ngày 30/6/2022 là 60.497.574.0031 VND (tại ngày 01/01/2022 là 61.320.038.889 VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Xem thuyết minh số 18).



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**Số 12, Đường Tân Trào, Phường Tân Phú,  
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09a-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	18.325.019.505	499.720.000	18.824.739.505
Số dư cuối kỳ	18.325.019.505	499.720.000	18.824.739.505
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	3.528.917.479	441.586.667	3.970.504.146
- Khấu hao trong kỳ	187.364.940	12.000.000	199.364.940
Số dư cuối kỳ	3.716.282.419	453.586.667	4.169.869.086
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	14.796.102.026	58.133.333	14.854.235.359
Tại ngày cuối kỳ	14.608.737.086	46.133.333	14.654.870.419

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2022 với giá trị là 379.720.000 VND (tại ngày 01/01/2022: 379.720.000 VND).

Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Xem thuyết minh số 18).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	91.144.594.956	12.587.669.584	103.732.264.540
Số dư cuối kỳ	91.144.594.956	12.587.669.584	103.732.264.540
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	11.180.160.588	1.698.144.451	12.878.305.039
- Khấu hao trong kỳ	1.102.892.676	117.748.554	1.220.641.230
Số dư cuối kỳ	12.283.053.264	1.815.893.005	14.098.946.269
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	79.964.434.368	10.889.525.133	90.853.959.501
Tại ngày cuối kỳ	78.861.541.692	10.771.776.579	89.633.318.271

Đây là các tài sản là Nhà cửa, vật kiến trúc và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Toàn bộ Bất động sản đầu tư đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Xem thuyết minh số 18).

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)**

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2022:

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 12A	2.984.734.708	782.113.523	2.202.621.185
2	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 02	6.965.017.933	897.280.965	6.067.736.968
3	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 05	2.637.916.943	136.498.517	2.501.418.426
4	Sàn văn phòng tại tầng 05	11.145.695.839	966.992.762	10.178.703.077
5	Sàn văn phòng tại tầng 07	37.285.976.791	3.864.317.911	33.421.658.880
6	Sàn văn phòng tại tầng 12A	12.695.839.701	3.537.833.716	9.158.005.985
7	Sàn văn phòng tại tầng 02	30.017.082.625	3.913.908.875	26.103.173.750
	<b>Cộng</b>	<b>103.732.264.540</b>	<b>14.098.946.269</b>	<b>89.633.318.271</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	15.343.387.267	15.343.387.267	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG")	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí ("PVC-Metal")	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790
Các nhà cung cấp khác	2.288.739.638	2.288.739.638	1.193.962.392	1.193.962.392
<b>Cộng</b>	<b>31.127.806.757</b>	<b>31.127.806.757</b>	<b>14.689.642.244</b>	<b>14.689.642.244</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000
Người mua trả trước khác	11.806.385	23.282.693
<b>Cộng</b>	<b>389.806.385</b>	<b>401.282.693</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.157.964.145	-	-	7.157.964.145
<b>Cộng</b>	<b>7.157.964.145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.157.964.145</b>
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	67.756.308	535.225.557	(522.440.429)	80.541.436
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	137.308.056	(137.308.056)	-
<b>Cộng</b>	<b>67.756.308</b>	<b>675.533.613</b>	<b>(662.748.485)</b>	<b>80.541.436</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay (i)	61.527.640.813	61.527.640.813
Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	1.846.490.464	2.550.163.191
Các khoản trích trước khác	676.346.057	1.020.560.637
<b>Cộng</b>	<b><u>64.050.477.334</u></b>	<b><u>65.098.364.641</u></b>

- (i) Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/01/2010 với số tiền vay tối đa là 462 tỷ 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã tắt toán khoản vay gốc với ngân hàng này từ ngày 31/12/2017, nhưng chưa tắt toán chi phí lãi vay.

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Xem thuyết minh số 12, 13 và 14).

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>222.366.030.662</b>	<b>178.846.321.025</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phúc Khang Gia (i)	14.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tiến Phát Đạt (i)	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Long Phát (i)	15.000.000.000	-
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	52.516.470	151.508.685
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (ii)	158.268.480.000	158.268.480.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.202.652.220	2.202.652.220
Quỹ bảo trì các dự án	13.147.573.843	13.963.741.083
Khoản nhận đặt cọc	835.915.453	1.405.095.253
Phải trả ngắn hạn khác	2.958.892.676	2.854.843.784
<b>b) Dài hạn</b>	<b>12.601.451.690</b>	<b>12.336.776.690</b>
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	1.751.451.363	1.486.776.363
<b>Cộng</b>	<b><u>234.967.482.352</u></b>	<b><u>191.183.097.715</u></b>

- (i) Là khoản mượn tiền của các công ty theo các Hợp đồng mượn tiền có thời hạn 05 tháng, không tính lãi.
- (ii) Khoản phải trả Bệnh viện Anh Minh bao gồm phần vốn góp vào Dầu khí Thăng Lống và giá chuyển nhượng cổ phần Dầu khí Thăng Long theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG (Bệnh viện Anh Minh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh). Khoản này sẽ được bù trừ với khoản phải thu do góp vốn bổ sung vào Dầu khí Thăng Long (xem thuyết minh số 8)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

Đơn vị: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(434.336.248.929)	581.256.189.777
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	16.818.053.155	16.818.053.155
Số dư cuối năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(417.518.195.774)	598.074.242.932
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(2.540.345.389)	(2.540.345.389)
Số dư cuối kỳ này	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(420.058.541.163)	595.533.897.543

Cổ tức đã thanh toán cho các cổ đông trong kỳ này là 0 VND (kỳ trước là 21.280.000 VND).

*Vốn điều lệ*

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 sửa đổi lần 15 ngày 31/3/2022, Vốn điều lệ của Công ty là 1.000.000.000.000 VND. Tại ngày 30/6/2022, Chi tiết Vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số cổ phiếu VND	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu VND	Tỉ lệ %
Cổ đông Đỗ Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
Cổ đông Lê Văn Thăng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	5.286.000	5,29%	5.286.000	5,29%
Cổ phiếu quỹ	1.134.920	1,13%	1.134.920	1,13%
Các cổ đông khác	32.499.420	32,50%	32.499.420	32,50%
<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00%</b>

*Cổ phiếu*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- 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 quỹ	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**21. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong một bộ phận kinh doanh là kinh doanh và cho thuê bất động sản, đồng thời toàn bộ hoạt động kinh doanh đều diễn ra tại một khu vực địa lý là Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy không trình bày thêm thông tin bộ phận.

**22. DOANH THU**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.063.636.368	15.915.820.035
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	4.047.532.165	5.378.566.804
Doanh thu kinh doanh thành phẩm bất động sản	13.465.309.090	31.066.430.536
<b>Cộng</b>	<b>33.576.477.623</b>	<b>52.360.817.375</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.745.562.740	17.229.113.193
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.220.641.230	1.220.641.230
Giá vốn kinh doanh thành phẩm bất động sản	13.077.846.134	16.066.875.000
<b>Cộng</b>	<b>30.044.050.104</b>	<b>34.516.629.423</b>

**24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.740.167.313	5.378.363.280
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.767.490.361	2.686.469.670
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.095.500.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.808.309.427	20.115.109.172
Chi phí khác bằng tiền	3.039.210.592	1.331.119.808
<b>Cộng</b>	<b>28.259.677.693</b>	<b>29.511.061.930</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.578.837.223	5.635.668.289
<b>Cộng</b>	<b>4.578.837.223</b>	<b>5.635.668.289</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con	(210.564.337)	1.910.063.889
<b>Cộng</b>	<b>(210.564.337)</b>	<b>1.910.063.889</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.941.706	143.146.891
Các khoản chi phí bán hàng khác	54.556.447	-
<b>Cộng</b>	<b>210.498.153</b>	<b>143.146.891</b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	162.164.223	79.707.480
Chi phí nhân viên	6.740.167.313	5.378.363.280
Chi phí khấu hao TSCĐ	231.570.381	150.549.690
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.095.500.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.222.083.731	3.978.420.358
Các khoản chi phí QLDN khác	2.822.489.922	1.331.119.808
<b>Cộng</b>	<b>11.082.975.570</b>	<b>10.918.160.616</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ tiền phạt	566.200.000	321.261.618 6.394.001.685
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cá nhân	-	-
Các khoản khác.	304.943	-
<b>Cộng</b>	<b>566.504.943</b>	<b>6.715.263.303</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế bị phạt, bị truy thu	135.205.688	120.863.112
Các khoản khác.	-	69.775
<b>Cộng</b>	<b>135.205.688</b>	<b>120.932.887</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	(2.540.345.389)	17.102.815.261
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	432.700.386	120.932.887
Thu nhập chịu thuế	(2.107.645.003)	17.223.748.148
Lỗi năm trước được chuyển	-	(17.223.748.148)
Thu nhập tính thuế	(2.107.645.003)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (Tiếp theo)**

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ còn được khấu trừ cho các năm sau tại ngày 30/6/2022 do Công ty không chắc chắn về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai.

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý 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.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền	67.637.965.233	200.942.068.463
Nợ thuần	(67.637.965.233)	(200.942.068.463)
Vốn chủ sở hữu	595.533.897.543	598.074.242.932
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ</u>		<u>Giá trị hợp lý</u>	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền	67.637.965.233	200.942.068.463	67.637.965.233	200.942.068.463
Phải thu khách hàng và phải thu khác	332.453.051.664	316.220.179.002	332.453.051.664	316.220.179.002
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	170.000.000.000	27.726.430.029	170.000.000.000	27.726.430.029
<b>Tổng cộng</b>	<b>570.091.016.897</b>	<b>544.888.677.494</b>	<b>570.091.016.897</b>	<b>544.888.677.494</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	266.042.772.639	205.721.231.274	266.042.772.639	205.721.231.274
Chi phí phải trả	64.050.477.334	65.098.364.641	64.050.477.334	65.098.364.641
<b>Tổng cộng</b>	<b>330.093.249.973</b>	<b>270.819.595.915</b>	<b>330.093.249.973</b>	<b>270.819.595.915</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)**

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo như Thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. 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 và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

Số cuối kỳ	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 - 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền	67.637.965.233	-	67.637.965.233
Phải thu khách hàng và phải thu khác	279.361.117.676	53.091.933.988	332.453.051.664
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	170.000.000.000	-	170.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>516.999.082.909</u></b>	<b><u>53.091.933.988</u></b>	<b><u>570.091.016.897</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	253.441.320.949	12.601.451.690	266.042.772.639
Chi phí phải trả	64.050.477.334	-	64.050.477.334
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>317.491.798.283</u></b>	<b><u>12.601.451.690</u></b>	<b><u>330.093.249.973</u></b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b><u>199.507.284.626</u></b>	<b><u>40.490.482.298</u></b>	<b><u>239.997.766.924</u></b>
<b>Số đầu kỳ</b>			
	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 - 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền	200.942.068.463	-	200.942.068.463
Phải thu khách hàng và phải thu khác	265.392.831.752	50.827.347.250	316.220.179.002
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	27.726.430.029	-	27.726.430.029
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>494.061.330.244</u></b>	<b><u>50.827.347.250</u></b>	<b><u>544.888.677.494</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	193.384.454.584	12.336.776.690	205.721.231.274
Chi phí phải trả	65.098.364.641	-	65.098.364.641
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>258.482.819.225</u></b>	<b><u>12.336.776.690</u></b>	<b><u>270.819.595.915</u></b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b><u>235.578.511.019</u></b>	<b><u>38.490.570.560</u></b>	<b><u>274.069.081.579</u></b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ.**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm 503.616.440 VND là số tiền lãi phải thu trong kỳ nhưng chưa thu được, nhưng đã gồm 1.239.087.853 VND là số tiền lãi phải thu kỳ trước đã thu được trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả, phải thu.

**33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ngày 01/8/2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 680/NQ-VCG thông qua việc triển khai phương án phát hành thêm 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ năm 2022, đồng thời cũng đã ban hành Nghị Quyết số 690/NQ-VCG ngày 02/8/2022 về việc thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ nêu trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

Số 12, Đường Tân Trào, Phường Tân Phú,  
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo*

**34. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2021 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty kiểm toán khác.




  
Nguyễn Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022

  
Trần Thu Hằng

Kế toán trưởng

  
Đinh Thị Tuyết Nhung

Người lập biểu

