

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: số 12 Tân Trào – Phường Tân Phú – Quận 7 – TPHCM



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÍ IV NĂM 2022**

THÁNG 01 NĂM 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		428.098.390.455	675.087.779.714
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	28.338.669.032	210.211.785.812
1. Tiền	111		2.438.669.032	6.816.785.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.900.000.000	203.395.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.000.000.000	27.726.430.029
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	5.000.000.000	27.726.430.029
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		284.287.145.132	306.532.881.874
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	72.554.348.679	102.367.978.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.244.441.476	4.770.695.789
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		35.000.000.000	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	305.444.339.001	265.323.436.669
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(132.955.984.024)	(65.929.228.651)
IV. Hàng tồn kho	140		81.647.715.639	102.158.047.475
1. Hàng tồn kho	141	V.7	82.281.264.417	102.158.047.475
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.824.860.652	28.458.634.524
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	325.588.360	82.916.250
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.290.182.990	14.166.628.972
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		14.209.089.302	14.209.089.302
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		238.354.275.856	243.154.451.717
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		74.268.695.001	74.872.798.694
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	74.268.695.001	74.872.798.694
II. Tài sản cố định	220		76.322.466.513	78.054.685.942
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	61.866.961.034	63.200.450.583
- Nguyên giá	222		85.565.221.865	84.649.175.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.698.260.831)	(21.448.724.510)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	14.455.505.479	14.854.235.359
- Nguyên giá	228		18.855.267.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.399.762.026)	(4.001.032.146)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	87.526.192.987	90.110.140.514
- Nguyên giá	231		109.337.071.092	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.810.878.105)	(19.226.930.578)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		236.921.355	116.826.567
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	236.921.355	116.826.567
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		666.452.666.311	918.242.231.431

CÔNG TY
MS.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		182.017.051.726	318.258.596.255
I. Nợ ngắn hạn	310		163.864.804.401	300.683.928.638
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	37.500.520.703	15.395.273.256
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.833.575.469	2.846.390.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		71.819.003	81.866.779
4. Phải trả người lao động	314		909.330.187	1.532.051.325
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	96.059.243.159	95.877.271.548
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		377.285.480	400.245.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	26.113.030.400	184.550.829.934
II. Nợ dài hạn	330		18.152.247.325	17.574.667.617
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.096.325.635	5.237.890.927
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	13.055.921.690	12.336.776.690
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		484.435.614.585	599.983.635.176
I. Vốn chủ sở hữu	410		476.779.226.479	589.311.029.382
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.16	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		(538.813.212.227)	(426.281.409.324)
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(426.281.409.324)	(442.105.482.322)
-LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(112.531.802.903)	15.824.072.998
II. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	500		7.656.388.106	10.672.605.794
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		666.452.666.311	918.242.231.431

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc




Nguyễn Thanh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV Năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	T/minh	Quý 4-2022	Quý 4-2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	10.560.147.823	19.787.446.756	61.667.876.265	83.262.319.876
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		10.560.147.823	19.787.446.756	61.667.876.265	83.262.319.876
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.521.993.445	17.513.856.402	54.988.716.124	60.722.238.073
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.038.154.378	2.273.590.354	6.679.160.141	22.540.081.803
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	949.152.058	2.798.843.445	5.377.895.415	12.024.204.218
7. Chi phí tài chính	22		2.762.616	-	39.208.224.304	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	737.530.058	-
8. Chi phí bán hàng	24		94.845.410	70.688.000	539.630.823	213.834.891
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	73.827.422.769	8.157.139.473	94.125.749.571	25.402.771.818
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(71.937.724.359)	(3.155.393.674)	(121.816.549.142)	8.947.679.312
11. Thu nhập khác	31	VI.5	4.388.096.033	-	7.723.728.052	6.715.263.303
12. Chi phí khác	32		1.263.115.369	125.000.000	1.461.499.501	245.932.887
13. Lợi nhuận khác	40		3.124.980.664	(125.000.000)	6.262.228.551	6.469.330.416
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(68.812.743.695)	(3.280.393.674)	(115.554.320.591)	15.417.009.728
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(68.812.743.695)	(3.280.393.674)	(115.554.320.591)	15.417.009.728
Phân bổ cho:						
- Cổ đông không kiểm soát	61		(223.957.089)	(139.853.314)	(3.022.517.688)	(407.063.270)
- Cổ đông của Công ty mẹ	62		(68.588.786.606)	(3.140.540.360)	(112.531.802.903)	15.824.072.998
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(694)	(32)	(1.138)	160

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(115.554.320.591)	15.417.009.728
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.232.213.728	4.946.687.798
- Các khoản dự phòng	03	67.660.304.151	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.377.895.415)	(12.024.204.218)
- Chi phí lãi vay	06	737.530.058	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(47.302.168.069)	8.339.493.308
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(10.055.173.246)	(5.214.834.551)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	19.876.783.058	46.777.442.623
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(136.241.544.529)	(4.608.109.625)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(362.766.898)	(101.969.669)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(737.530.058)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	6.300.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(174.816.099.742)	45.192.022.086
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(916.046.772)	(93.176.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(212.470.000.000)	(246.593.472.962)
4. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	200.196.430.029	376.393.472.962
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.132.599.705	12.290.479.595
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(7.057.017.038)	141.997.303.595
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
hữu	31	-	-
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	105.941.112.252	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(105.941.112.252)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	34	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(22.003.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(22.003.520)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(181.873.116.780)	187.167.322.161
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	210.211.785.812	23.044.463.651
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	28.338.669.032	210.211.785.812

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Tuấn



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty mẹ được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

5. Cấu trúc Công ty

Công ty bao gồm Công ty mẹ và 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm:

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần số hữu theo vốn thực góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ theo vốn thực góp	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty con				
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

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 31/12/2022, 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.

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 – 05 năm.

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

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

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

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

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

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

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

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	28.740.767	881.970.563
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	2.409.928.265	5.934.815.249
Các khoản tương đương tiền	25.900.000.000	203.395.000.000
Cộng	28.338.669.032	210.211.785.812

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng.

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	32.346.253.272	8.260.885.155
Công ty CP Xây Lắp Đường ống Bể chứa Dầu Khí	5.519.453.764	4.497.650.671
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	-	47.272.960.000
Các khách hàng khác	34.688.641.643	42.265.793.469
Cộng	72.554.348.679	102.367.978.067

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
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
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000
Các khách hàng khác	45.928.414.273	46.532.517.966
Cộng	74.268.695.001	74.872.798.694

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn	1.932.000.000	1.932.000.000
Lê Thanh Bình	700.000.000	700.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.612.441.476	2.138.695.789
Cộng	4.244.441.476	4.770.695.789

5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh	97.284.316.867	61.331.801.667
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	3.138.411.000	3.138.411.000
Công ty CP Xây Lắp Đường Ống Bể Chứa Dầu Khí	3.245.479.639	1.114.970.482
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Thăng Long	1.591.409.382	147.494.400.000
Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành	32.000.000.000	36.000.000.000
Công Ty TNHH KOKO Holdings - Phải thu hợp tác đầu tư	156.105.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land – Phải thu khác	847.671.234	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land – Phải thu góp vốn liên danh	100.000.000	-
Tổng công ty Dầu Việt Nam- các khoản chi hộ	17.498.394	17.498.394
Lãi có kỳ hạn dự thu	88.219.178	1.239.087.853
Tạm ứng	2.576.124.648	1.731.606.994
Các ký quỹ ngắn hạn	66.200.000	1.584.504.000
Các đối tượng khác	8.384.008.659	15.671.156.279
Cộng	305.444.339.001	265.323.436.669

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	97.284.316.867	-	Trên 03 năm	61.331.801.667	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	Trên 03 năm	5.519.453.764	5.519.453.764	Trên 03 năm	4.497.650.671	3.402.150.671
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	Trên 03 năm	32.000.000.000	-	Trên 03 năm	32.000.000.000	32.000.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	3.671.667.157	-	Trên 03 năm	5.005.687.851	1.503.760.867
Cộng		138.475.437.788	5.519.453.764		102.870.140.189	36.940.911.538

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	65.929.228.651	65.929.228.651
Hoàn nhập dự phòng	(1.264.972.529)	-
Trích lập dự phòng	68.291.727.902	-
Số cuối kỳ	132.955.984.024	65.929.228.651

7. Hàng tồn kho

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Nguyên nhiên liệu	29.449.757	29.449.757
Công cụ, dụng cụ	-	209.644.956
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	43.794.694.933	44.015.792.827
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chung cư Mỹ Phú</i>	43.794.694.933	43.883.089.427
<i>Các công trình tư vấn quản lý dự án</i>	-	132.703.400
Hàng hóa	38.457.119.727	57.903.159.935
Cộng	82.281.264.417	102.158.047.475

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công cụ, dụng cụ	30.290.475	82.916.250
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	295.297.885	-
Cộng	325.588.360	82.916.250

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công cụ, dụng cụ	201.788.248	116.826.567
Chi phí trả trước dài hạn khác	35.133.107	-
Cộng	236.921.355	116.826.567

9. Tăng, giảm 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	870.838.292	555.993.500	84.649.175.093
Số tăng trong kỳ	495.200.000	206.554.545	-	214.292.227	-	916.046.772
Số cuối năm	80.194.793.265	242.154.545	3.487.150.036	1.085.130.519	555.993.500	85.565.221.865
<i>Trong đó:</i>						
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	1.661.436.382	114.558.433	265.466.052	190.829.618	17.245.836	2.249.536.321
Số cuối năm	20.040.990.759	150.158.433	2.093.453.276	968.491.910	445.166.453	23.698.260.831

Giá trị còn lại						
Số đầu năm	61.320.038.889	-	1.659.162.811	93.176.000	128.072.883	63.200.450.583
Số cuối kỳ	60.153.802.506	91.996.112	1.393.696.760	116.638.609	110.827.047	61.866.961.034

10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
Số cuối kỳ	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	410.248.000	410.248.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.528.917.479	472.114.667	4.001.032.146
Khấu hao trong kỳ	374.729.880	24.000.000	398.729.880
Số cuối kỳ	3.903.647.359	496.114.667	4.399.762.026
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.796.102.026	58.133.333	14.854.235.359
Số cuối kỳ	14.421.372.146	34.133.333	14.455.505.479

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.587.669.584	96.749.401.508	109.337.071.092
Số cuối kỳ	12.587.669.584	96.749.401.508	109.337.071.092
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.698.144.451	17.528.786.127	19.226.930.578
Khấu hao trong kỳ	298.304.654	2.285.642.873	2.583.947.527
Số cuối kỳ	1.996.449.105	19.814.429.000	21.810.878.105
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	10.889.525.133	79.220.615.381	90.110.140.514
Số cuối kỳ	10.591.220.479	76.934.972.508	87.526.192.987

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	4.545.924.790	4.545.924.790
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	21.056.105.970	-
Các nhà cung cấp khác	2.948.734.881	1.899.593.404
Cộng	37.500.520.703	15.395.273.256

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000

Khách hàng mua căn hộ chung cư Mỹ Phú	2.077.208.073	2.077.208.073
Trả trước của các khách hàng khác	378.367.396	391.182.693
Cộng	2.833.575.469	2.846.390.766

14. Chi phí phải trả

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí lãi vay	61.527.640.813	61.527.640.813
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí – trích trước chi phí thi công	564.571.922	564.571.922
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn - trích trước chi phí thi công	30.174.659.227	30.174.659.227
Chi phí trích trước các dự án bất động sản	1.835.888.220	2.539.560.946
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.956.482.977	1.070.838.640
Cộng	96.059.243.159	95.877.271.548

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	50.215.220	151.508.685
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh	-	158.268.480.000
Cổ tức phải trả	2.202.652.220	2.202.652.220
Nhận đặt cọc ngắn hạn	281.777.739	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	9.436.135.082	10.881.099.359
Quỹ bảo trì chung cư Mỹ Phú	5.027.847.048	5.499.212.207
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	3.574.160.214	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.457.601.153	3.060.140.486
Cộng	26.113.030.400	184.550.829.934

15b. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 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	2.205.921.363	1.486.776.363
Cộng	13.055.921.690	12.336.776.690

16. Vốn chủ sở hữu

16a. 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

16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022 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

16c. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.538.481.921
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2.719.238.731	2.408.055.743
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.840.909.092	7.840.909.092
Cộng	10.560.147.823	19.787.446.756

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	8.840.837.291
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.422.259.069	1.854.837.292
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.818.181.819	6.818.181.819
Giá vốn khác	1.281.552.557	-
Cộng	9.521.993.445	17.513.856.402

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi	588.604.113	2.798.843.445
Lãi cho vay	360.547.945	-
Cộng	949.152.058	2.798.843.445

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	3.443.370.458	5.516.630.399
Chi phí vật liệu quản lý	4.716.000	5.844.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	96.574.182	70.801.198
Chi phí khấu hao tài sản cố định	177.123.216	77.366.513
Dự phòng phải thu khó đòi	68.291.727.902	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	840.461.431	1.270.933.797

Chi phí khác	973.449.580	1.215.563.566
Cộng	73.827.422.769	8.157.139.473

5. Thu nhập khác

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	337.377.290	-
Các khoản thu nhập khác	4.050.718.743	-
Cộng	4.388.096.033	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc		
Nguyễn Tấn Thụ	384.017.060	316.137.700
Dương Văn Việt	41.000.000	18.000.000
Nguyễn Tuấn Anh	41.500.000	18.000.000
Rainer Frey	94.925.806	-
David Maurice Jackson	94.925.806	-
Nguyễn Trung Trí	-	18.000.000
Nguyễn Quang Hưng	-	18.000.000
Nguyễn Thanh Tuấn	306.964.560	-
Phạm Mạnh Hải	86.563.273	-
Nguyễn Phú Hùng	-	234.236.800
Cộng	1.049.896.505	622.374.500

2. 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.

3. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương tiền	28.338.669.032	210.211.785.812
Phải thu khách hàng và phải thu khác	351.735.274.009	375.982.341.731
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	5.000.000.000	27.726.430.029
Cộng	385.073.943.041	613.920.557.572
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	76.619.257.573	212.131.371.195
Chi phí phải trả	96.059.243.159	95.877.271.548
Cộng	172.678.500.732	308.008.642.743

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

b. Quản lý Rủi ro tài chính

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

Rủi ro Thị trường

Rủi ro về thị giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Quản lý rủi ro thanh toán

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

Quản lý rủi ro vốn

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

4. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 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 4 năm 2022 như sau: Kết quả kinh doanh Quý 4 năm 2022 lỗ 68,81 tỷ đồng chênh lệch giảm 65,53 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Trong Quý 4 năm 2022 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn do phát sinh khoản lỗ 68 tỷ đồng từ dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Doanh thu không bù đắp chi phí nên kết quả kinh doanh lỗ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023


Đinh Thị Tuyết Nhung
Người lập


Trần Thu Hằng
Kế toán trưởng




Nguyễn Thanh Tuấn
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(442.105.482.322)	11.079.669.064	584.566.625.448
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	15.824.072.998	(407.063.270)	15.417.009.728
Số dư cuối năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(426.281.409.324)	10.672.605.794	599.983.635.176
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(426.281.409.324)	10.672.605.794	599.983.635.176
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(112.531.802.903)	(3.022.517.688)	(115.554.320.591)
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	6.300.000	6.300.000
Số dư cuối kỳ này	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(538.813.212.227)	7.656.388.106	484.435.614.585

Đơn vị tính: VND




Đinh Thị Tuyết Nhung
 Người lập

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023



Trần Thu Hằng
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thanh Tuấn
 Tổng Giám đốc