



Số/ No.: 104 /VCG-TLTK
V/v báo cáo thường niên 2022
Re: Annual Report 2022

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2023
Ho Chi Minh City, April 18th, 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức/Name of organization:

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
VICTORY CAPITAL JOINT STOCK COMPANY

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

- Điện thoại/ *Telephone*: 028 54161020 Fax: 028 54161021.
- Email :

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty cổ phần Victory Capital công bố báo cáo thường niên năm 2022.

Báo cáo đính kèm công văn này.

Victory Capital JSC disclosures Annual Report 2022.

Report attached this document.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/4/2023 tại đường dẫn <https://victorycapital.com.vn/quan-he-co-dong.php?p=home&arg=quan-he-co-dong>

This information was published on the company's website on April 18th 2023, as in the link <https://victorycapital.com.vn/quan-he-co-dong.php?p=home&arg=quan-he-co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/ *As state above;*
- HĐQT/ *BOD;*
- P.HCNS (T/h công bố trên website)/
Administrative Department
- Lưu: VT, TLTK/ *Kept at: Archivist,*
SOB

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/
LEGAL REPRESENTATIVE**



Ngô Việt Ngọc Thanh



Số: 203 /BC-VCG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên công ty: Công ty Cổ phần Victory Capital

Năm báo cáo: 2022

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

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

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

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

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

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

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

Ngày 28/02/2022, Đại hội cổ đông bất thường thông qua việc đổi tên Công ty theo



Nghị quyết số 139/NQ-PETROLAND.

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

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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



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

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

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

5. Cơ cấu tổ chức:

- * Cơ cấu tổ chức của Công ty Victory Capital năm 2022 gồm: *(thay đổi chính thức từ ngày 13/4/2022 theo Nghị quyết số 334/NQ-VCG của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022)*
 - Hội đồng quản trị;
 - Ủy ban Kiểm toán;
 - Ban Tổng Giám đốc;
- * Các phòng ban chuyên môn:
 - Phòng Hành chính Nhân sự;
 - Phòng Tài chính Kế toán;
 - Phòng Đầu tư;
 - Phòng Kinh doanh;
 - Phòng Pháp chế;
 - Ban Trợ lý/Thư ký.
- * Công ty con:
 - Công ty cổ phần Victory Mỹ Phú;
 - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Phúc Khang Gia;
 - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Tiến Phát Đạt;
 - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Long Phát;
 - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land;

- Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital.

6. Định hướng phát triển

• Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Mở rộng quy mô, lĩnh vực, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước đa dạng hóa sản phẩm, cũng như dịch vụ và đa dạng hóa thị trường có chọn lọc, định hướng.
- Phát triển Công ty Victory Capital thành công ty mạnh, đáp ứng được năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản tại khu vực phía Nam và từng bước mở rộng địa bàn sang các khu vực khác tại Việt Nam.
- Giữ vững giá trị thương hiệu và phát triển bền vững.

• Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

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

6.1. Lĩnh vực kinh doanh:

- Đầu tư tài chính, bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản (căn hộ, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại);
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản. Mở rộng hoạt động kinh doanh: môi giới, định giá bất động sản, quản lý bất động sản,....;

6.2. Chiến lược cạnh tranh:

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

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- *Các chỉ tiêu chủ yếu của kết quả hoạt động SXKD năm 2022:*

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2022
1	Vốn điều lệ	tỷ đồng	1.000,00
2	Giá trị đầu tư	tỷ đồng	0
3	Doanh thu	tỷ đồng	74,77
4	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	(117,145)
5	Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN	tỷ đồng	1,47
6	Số lao động bình quân	người	40
7	Thu nhập bình quân	trđ/ng/th	28,3

- *Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2022:*

Qua đánh giá thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2022, Công ty Victory Capital đã có những kết quả như sau:

a. Về doanh thu:

Công ty Victory Capital đã thực hiện được 74,77 tỷ đồng trên 664 tỷ đồng kế hoạch đề ra đạt 11,3%. Trong đó doanh thu Công ty mẹ là 73,19 tỷ, doanh thu công ty thành viên 1,58 tỷ.

b. Về lợi nhuận trước thuế:

Lợi nhuận hợp nhất của Công ty Victory Capital và các Công ty thành viên là âm 117,145 tỷ đồng trên 98 tỷ đồng kế hoạch đề ra đạt -119,4%.

Đánh giá tình hình thực hiện SXKD năm 2022:

- Năm 2022 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty Victory Capital vẫn còn gặp nhiều khó khăn, tồn tại từ các giai đoạn trước, các dự án xúc tiến đầu tư không thể tiếp tục triển khai.

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

- Công ty Victory Capital đã xử lý các vướng mắc tồn tại của một số hợp đồng gây bất lợi cho Công ty Victory Capital, thu hồi tài sản và làm tăng doanh thu, lợi nhuận trong năm 2022.

- Công tác tái cơ cấu/thoái phần vốn góp theo kế hoạch đề ra tại các dự án như dự án Khu nhà ở thương mại Trương Bình Hiệp – Bình Dương vẫn chưa hoàn thành được trong năm 2022.

2. Tổ chức và nhân sự

• *Danh sách Ban điều hành (trong năm 2022):*

- Ông Nguyễn Thanh Tuấn – Tổng Giám đốc Công ty (*bổ nhiệm ngày 28/3/2022*)
- Bà Trần Thu Hằng – Kế toán trưởng Công ty (*bổ nhiệm ngày 08/6/2022*)
- Ông Nguyễn Phú Hùng – Phó Tổng Giám đốc Công ty (*miễn nhiệm ngày 28/6/2022*)
- Ông Phạm Mạnh Hải – Phó Tổng Giám đốc Công ty (*miễn nhiệm ngày 10/10/2022*)
- Ông Trương Tuấn Thành – Giám đốc tài chính kiêm Kế Toán trưởng (*miễn nhiệm ngày 31/7/2022*)

• *Tóm tắt lý lịch và tỉ lệ sở hữu:*

TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH NGUYỄN THANH TUẤN

1. Về bản thân:

- Họ và tên : Nguyễn Thanh Tuấn; Giới tính: Nam;
- Sinh ngày : 20/5/1979
- Quốc tịch : Việt Nam; Dân tộc: Kinh;
- Quê quán : Thanh Hóa
- Nơi ở hiện nay: Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, P.22, Q. Bình Thạnh, HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân, Thạc sĩ
- CCCD: 038079008543; Cấp ngày: 21/12/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC VTTXH;
- Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty;
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu PTL.

2. Quá trình đào tạo:

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng	Từ tháng, năm – Đến tháng năm	Văn bằng, chứng chỉ
Trường Đại Học Kinh Tế Quốc Dân	Kế toán – Kiểm toán	1998 - 2002	Cử nhân
Trường Đại Học Kinh Tế Quốc Dân	Quản trị Kinh doanh	2012 - 2014	Thạc sĩ

3. Quá trình công tác:

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác (đăng, chính quyền, đoàn thể, tổ chức xã hội) ...
4/2022 – 3/2023	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Victory Capital
5/2021 – 4/2021	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Lê Bảo Minh
05/2020-05/2021	Tổng Giám đốc Công ty Đất Nguồn
09/2019 – 04/2020	Phó Giám đốc Kiểm soát Tài chính Tập đoàn Novaland
04/2018 – 09/2019	Giám đốc Tài chính Công ty Gami Themepark
03/2017 – 04/2018	Giám đốc Tài chính kiêm trợ lý Tổng Giám đốc. Empire Group - Nhà đầu tư Cocobay và Namam Retreat
05/2015 – 03/2017	Quản lý Tài chính - Vinhomes JSC.
05/2012 - 05/2015	Kế toán trưởng. Công ty đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng – Vingroup Corp. – Chủ đầu tư dự án Vinhomes Riverside
09/2010 -05/2012	Kiểm toán nội bộ. Bộ phận kiểm toán nội bộ, Vingroup Corp.
2002 - 09/2010	Chủ nhiệm kiểm toán Công ty tư vấn và kiểm toán Thăng Long TDK
2008 - 02/2010	Trợ lý chiến lược Công ty Inet Group (parttime)

TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH TRẦN THU HẰNG**1. Về bản thân:**

- Họ và tên: **TRẦN THU HẰNG** Giới tính: Nữ
- Sinh ngày: 07/06/1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

- Quê quán:
- Nơi ở hiện nay: 205 KDC Nam Long, An Hoà 3, KP1A, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Số CMND: 026025349 Ngày cấp: 18/06/2015 Nơi cấp: CA HCM
- Chức vụ hiện tại đang đảm nhận: Kế toán trưởng Công ty Victory Capital.

2. Quá trình đào tạo:

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng	Từ tháng, năm – Đến tháng năm	Văn bằng, chứng chỉ
Trường Đại học Thăng Long	Quản trị kinh doanh	2001-2005	Đại học
Trường Đại học Kinh tế TP HCM	Kế toán	2007	Chứng chỉ Kế toán trưởng
Học viện công nghệ Washington	Chuyên gia phân tích tài chính cao cấp	2008	Chứng chỉ CFA

3. Quá trình công tác:

Từ năm đến năm	Chức vụ, đơn vị công tác
T6/2022- hiện nay	Kế toán trưởng- Công ty Cổ phần Victory Capital
2017- T5/2022	Trưởng ban kiểm soát - Công ty cổ phần BĐS Linkgroup
2015 -2017	Kế toán trưởng – Công ty cổ phần đầu tư VNT
2012-2015	Kế toán trưởng - CN công ty cổ phần du lịch bưu điện
2008-2012	Thành viên BKS/ Kế toán trưởng- Công ty cổ phần Bất động Sản Việt Nam (Vinaland)
2006-2008	Kế toán trưởng- CN công ty cổ phần đầu tư xây dựng Miền Trung Vinashin (tập đoàn công nghiệp tàu thủy Việt Nam)

• Những thay đổi trong Ban điều hành năm 2022:

- Ông Nguyễn Phú Hùng miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật Công ty theo Quyết định số 239/QĐ-VCG ngày 25/3/2022;

- Ông Nguyễn Thanh Tuấn được bổ nhiệm giữ chức danh Tổng giám đốc theo Quyết định số 240/QĐ-VCG ngày 25/3/2022;
- Ông Nguyễn Phú Hùng được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 242/QĐ-VCG ngày 25/3/2022;
- Ông Phạm Mạnh Hải được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 241/QĐ-VCG ngày 25/3/2022;
- Ông Nguyễn Phú Hùng miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 516/QĐ-VCG ngày 02/6/2022;
- Ông Phạm Mạnh Hải miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 930/QĐ-VCG ngày 05/10/2022;
- Ông Trương Tuấn Thanh miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty theo Quyết định số 488/QĐ-VCG ngày 30/5/2022;
- Bà Trần Thu Hằng được bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty theo Quyết định số 531/QĐ-VCG ngày 08/6/2022;
- Ông Trương Tuấn Thành miễn nhiệm chức danh Giám đốc tài chính theo Quyết định số 620/QĐ-VCG ngày 12/7/2022.

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

3.1. Tòa nhà Victory Tower:

- Xử lý các vướng mắc tồn tại của các hợp đồng gây bất lợi cho Công ty Victory Capital giai đoạn 2010-2018 và đã thu hồi một số tài sản, làm tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty.
- Thực hiện công tác tổ chức sửa chữa, duy tu bảo dưỡng Tòa nhà Victory Tower để nâng cao chất lượng phục vụ, cũng như giải quyết những kiến nghị của khách hàng đối với chất lượng kỹ thuật và thẩm mỹ của Tòa nhà.
- Làm việc với đơn vị Điện lực Tân Thuận để bàn giao hệ thống điện cho Điện lực Tân Thuận quản lý.
- Thực hiện đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành tòa nhà mới có uy tín, chuyên nghiệp để thay thế Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim sau khi Hợp đồng số 03/2017/CCDVQLVH-SK hết thời hạn nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, khôi phục lại hình ảnh, chất lượng của Tòa nhà Victory Tower.
- Tiếp tục triển khai công tác cấp sổ cho 67 căn hộ.

3.2. Chung cư Petroland Quận 2:

- Làm việc với các nhà thầu thi công để quyết toán hợp đồng và quyết toán dự án hoàn thành.

- Làm việc với Ban Quản trị Chung cư Petroland về kinh phí bảo trì, diện tích riêng/chung tại tầng 1, tầng 2 và tầng hầm.

- Liên quan đến các tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức về việc khách hàng yêu cầu Công ty hoàn trả tiền chênh lệch diện tích giữa diện tích ghi trong hợp đồng mua bán và diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 3/6 vụ đã được tòa án giải quyết bằng bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật theo hướng không chấp nhận yêu cầu của khách hàng, gồm: khách hàng Nguyễn Kiều Linh, khách hàng Huỳnh Văn Tuyển, khách hàng Ngô Thị Ngọc Minh. 01 (một) vụ đang chờ giải quyết phúc thẩm. 02 (hai) vụ chưa xét xử sơ thẩm.

3.3. Chung cư Mỹ Phú:

- Đã hoàn thiện hồ sơ pháp lý tầng 2, tầng 3 tại Chung cư Mỹ Phú để phục vụ công tác nghiệm thu công trình của Sở Xây dựng.

- Thực hiện việc thanh quyết toán với các nhà thầu thi công tầng 2, tầng 3 song song với công tác tìm kiếm khách hàng để đẩy nhanh việc đưa vào kinh doanh, khai thác tầng 2, tầng 3, mang lại nguồn thu cho Công ty.

- Đã thu hồi một phần và tiếp tục đẩy mạnh hiệu quả công tác thu hồi công nợ của khách hàng tại Chung cư Mỹ Phú để đảm bảo tiến độ thu hồi vốn và thực hiện hoàn công, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

3.4. Chung cư Thăng Long:

- Tham gia tố tụng cấp sơ thẩm trong vụ án tranh chấp Công ty TNHH Bệnh viện Đa Khoa Anh Minh (“Công ty Anh Minh”) để yêu cầu Công ty Anh Minh hoàn trả các khoản tiền phát sinh theo hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty tiếp tục củng cố hồ sơ, tài liệu để bảo vệ tốt nhất quyền lợi hợp pháp của Công ty, sớm thu hồi vốn. Tiếp tục tham gia giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3.5. Dự án Tương Bình Hiệp - Bình Dương:

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

- Công ty Victory Capital đã khởi kiện Công ty cổ phần Vạn Khởi Thành tại Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội để yêu cầu Công ty cổ phần Vạn Khởi Thành hoàn trả toàn bộ phần vốn đã góp. Hiện nay Tòa án chưa thụ lý vụ án. Công ty

tiếp tục theo dõi tiến độ đồng thời gửi văn bản đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ việc theo quy định nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty.

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

- Đã thực hiện chuyển nhượng 6/12 lô đất tại phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.
- Làm thủ tục đăng ký biến động có cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho Bà Phạm Thu Hiền.

3.7. Phát hành cổ phiếu riêng lẻ:

- Công ty đã thực hiện đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 31/01/2023. Ngày 16/3/2023, Ủy ban Chứng khoán đã có công văn phản hồi yêu cầu làm rõ một số nội dung có liên quan. Công ty đang hoàn thiện các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính:

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
Tổng giá trị tài sản	918.242,23	638.572,01	
Doanh thu thuần	83.262,32	61.667,88	
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	8.947,68	(121.816,55)	
Lợi nhuận khác	6.469,33	4.670,82	
Lợi nhuận trước thuế	15.417,01	(117.145,73)	
Lợi nhuận sau thuế	15.417,01	(117.145,73)	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,25	2,87
+Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,91	2,27
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,35	0,24
+Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,53	0,32
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,58	0,60
+Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,09	0,10
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,19	(1,90)
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,02	(0,12)
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	(0,18)
+Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,11	(1,98)

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

5.1. Cổ phần:

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

5.2. Cơ cấu cổ đông: (tính đến ngày chốt 31/12/2022)

STT	Danh mục	Số lượng CK sở hữu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	98.759.996	987.599.960.000	98.76%
1	Cổ đông là tổ chức	5.548.452	55.484.520.000	5,55%
2	Cổ đông là cá nhân	93.211.544	932.115.440.000	93,21%
II	Cổ đông nước ngoài	105.084	1.050.840.000	0.10%
1	Cổ đông là tổ chức	38.630	386.300.000	0.04

2	Cổ đông là cá nhân	66.454	664.540.000	0.06
	Tổng số cổ phần đang lưu hành	98.865.080	988.650.800.000	100.00%

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

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không phát sinh

5.5. Các chứng khoán khác: không phát sinh

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2022:

Năm 2022 tiếp tục là một năm chứng kiến nhiều biến động, thách thức ở quy mô toàn cầu nói chung và thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng bởi những tác động từ đại dịch Covid-19 và xung đột Nga – Ukraine. Cùng với đó, do chính sách thắt chặt tiền tệ của Nhà nước, tăng cường thanh tra, kiểm tra tính pháp pháp lý của các dự án bất động sản, nhiều dự án phải tạm dừng triển khai để phục vụ công tác điều tra, đặc biệt là việc kiểm soát chặt chẽ nguồn vốn đầu tư vào bất động sản dẫn đến thị trường bất động sản năm 2022 tại Việt Nam gần như rơi vào trạng thái “đóng băng”, các nhà đầu tư có tâm lý e ngại khi tham gia thị trường.

Điều này đã khiến Công ty chịu nhiều ảnh hưởng trong hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh, cũng như kế hoạch triển khai một số hoạt động như dự kiến chưa thực hiện được đã làm giảm một phần doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2022.

2. Phân tích, đánh giá tác động của các biến động của thị trường đến hoạt động SXKD của Công ty Victory Capital năm 2022:

a. Về công tác đầu tư:

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

b. Về doanh thu:

Công ty Victory Capital thực hiện được 74,77 tỷ đồng trên 664,12 tỷ đồng kế hoạch đề ra, đạt 11,26%.

c. Về lợi nhuận trước thuế:

Lợi nhuận hợp nhất của Công ty Victory Capital và các Công ty thành viên (-117,15) tỷ đồng trên 98,21 tỷ đồng kế hoạch đề ra đạt (-219,29%).

Các nguồn thu của Công ty Victory Capital chủ yếu thu từ doanh thu cho thuê văn phòng/hợp tác đầu tư các sản phẩm thuộc tòa nhà Victory, doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu tiền gửi ngân hàng khai thác diện tích tầng hầm tòa nhà Victory Tower và tầng hầm Chung cư Mỹ Phú.

Lợi nhuận sau thuế chênh lệch giảm nhiều so với cùng kỳ do trong năm 2022 tình hình kinh doanh của công ty gặp nhiều khó khăn từ phát sinh các khoản lỗ từ đầu tư tài chính, việc thu hồi công nợ khó khăn dẫn đến việc công ty trích lập dự phòng 67 tỷ đồng.

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

Số lượng lao động làm việc tại ngày 31/12/2022 là 24 người. Mức thu nhập bình quân năm là 28,3 triệu đồng/người/tháng.

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

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

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

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

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và tình hình SXKD năm 2022:

Trên cơ sở Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã nghiêm túc thực hiện việc giám sát và chỉ đạo Ban điều hành trong các hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty, các Nghị quyết của HĐQT, nội quy, quy chế của Công ty, tổ chức cuộc họp định kỳ với Ban điều hành của Công ty để thực hiện kiểm soát tình hình SXKD, đồng thời trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành và các Phòng/Ban chuyên môn của Công ty trong công tác điều hành hàng tháng/quý để đưa ra các giải pháp hữu hiệu nhằm giải quyết, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong quá trình điều hành.

Trong năm 2022, tình hình kinh tế khó khăn chung, việc tiêu thụ sản phẩm cũng như đầu tư mới vào các dự án gặp rất nhiều khó khăn, Công ty chỉ đạt được nguồn doanh thu từ dịch vụ vận hành và cho thuê một số tài sản, không có doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản như năm 2021. Chính vì thế, doanh thu thuần giảm mạnh so với 2021. HĐQT đã chủ động cùng Ban Điều hành rà soát, đánh giá lại các nội dung công việc giai đoạn trước đây, do các công việc này cũng là một phần nguyên nhân dẫn đến việc hoạt động SXKD không hiệu quả, thua lỗ kéo dài.

Cũng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Hội đồng quản trị đã rà soát lại việc ghi nhận Báo cáo tài chính về các số liệu điều chỉnh để trích lập các khoản dự phòng cho các ý kiến ngoại trừ trước đây, làm thay đổi tổng tài sản theo đúng hiện trạng thực tế của Công ty.

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

Công ty còn gặp nhiều khó khăn, cũng như nhiều yếu tố rủi ro tiềm ẩn của các giai đoạn hoạt động trước đây đã phải ghi nhận vào trong năm 2022. Cùng với đó cũng đã khoanh vùng rõ nét những vấn đề tồn tại, khó khăn tiềm ẩn khả năng thua lỗ để từ đó xây dựng các phương án và biện pháp để xử lý, ngăn chặn kịp thời.

HĐQT luôn giám sát Ban Điều hành để triển khai thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đã đề ra. Các thành viên trong Ban Điều hành đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, am hiểu về lĩnh vực được giao phụ trách.

Ban Điều hành thường xuyên làm việc, đôn đốc đơn vị thành viên để chấn chỉnh các hoạt động SXKD theo đúng định hướng và giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình hoạt động SXKD của đơn vị. Tuy nhiên, Ban Điều hành vẫn còn chậm trễ trong việc hoàn thành một số nội dung theo công văn chỉ đạo, Nghị quyết của HĐQT

Hàng tháng, hàng quý Ban Điều hành đã thực hiện kiểm điểm, đánh giá tình hình thực hiện công việc được giao, chỉ đạo các Phòng/Ban chuyên môn thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu nhiệm vụ.

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

Để phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế năm 2023, HĐQT Công ty chỉ đạo triển khai đồng bộ, thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhằm tăng sản phẩm dịch vụ cũng như định vị lại thương hiệu trên thị trường Bất động sản theo nhận dạng thương hiệu mới;
- Tìm kiếm và phát triển các dự án cùng hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài, tạo doanh thu và lợi nhuận cho năm 2023;
- Huy động tối đa mọi nguồn lực, tập trung chỉ đạo điều hành, phấn đấu hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022;
- Tiếp tục thực hiện kiện toàn cơ cấu tổ chức của Công ty, rà soát sắp xếp lại bộ máy quản lý và lao động gián tiếp một cách hợp lý; Hoàn thiện phương thức quản lý theo hướng gọn nhẹ và chuyên sâu; Kiểm soát chặt chẽ chi phí và tăng cường kiểm soát, giám sát, thực hành tiết kiệm chi phí và giảm giá thành sản phẩm nhằm tăng năng suất lao động, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Hoàn thành công tác thu hồi phần vốn đã đầu tư trước đây không mang lại hiệu quả như: dự án Tương Bình Hiệp - Bình Dương, dự án đất nền đường Hà Huy Giáp, phường Thạnh Lộc, Quận 12,...theo đúng quy định pháp luật/Điều lệ của Công ty;
- Tìm kiếm và kêu gọi đầu tư từ các nguồn huy động quốc tế để tăng quy mô vốn, tài sản và dự án thúc đẩy sự phát triển toàn diện hệ sinh thái của Công ty.

- Đối với Tòa nhà Victory Tower: (i) Hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu cho các khách hàng khối văn phòng để thu hồi 5% giá trị còn lại của hợp đồng; (ii) Làm việc với các đơn vị đã nhận chuyển nhượng sàn văn phòng về nội dung phát sinh thêm phần chênh lệch diện tích giữa hợp đồng chuyển nhượng và diện tích trên Giấy chứng nhận để có cơ sở ghi nhận khoản doanh thu, lợi nhuận trong năm 2022 từ phần chênh lệch diện tích nêu trên; (iii) Trùng tu sửa chữa, nâng cấp hình ảnh, định vị thứ hạng của tòa nhà nhằm xây dựng lại nhận diện thương hiệu và tăng nguồn thu.

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

- Tiếp tục hoàn thành phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng Vốn Điều lệ nhằm tạo nguồn vốn để thực hiện đầu tư mở rộng quỹ đất.

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

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

V. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm 2022 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ/ (thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành))	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	14/5/2021	
02	Rainer Frey	Thành viên	28/02/2022	
03	David Maurice Jackson	Thành viên	28/02/2022	

04	Dương Văn Việt	Thành viên	14/5/2021	
05	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	14/5/2021	

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 28/02/2022 và Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 13/4/2022, tổ chức 17 phiên họp HĐQT và 34 lần xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết, Quyết định và ban hành nhiều văn bản khác liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty, cũng như đề ra những mục tiêu/kế hoạch cho Công ty.

Tổng số buổi họp Hội đồng quản trị năm 2022 bao gồm: 17 buổi, chi tiết tham dự của các thành viên Hội đồng quản trị như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Lý do không tham dự họp
01	Nguyễn Tấn Thụ	17/17	
02	Rainer Frey	12/17	Bỏ nhiệm ngày 28/02/2022
03	David Maurice Jackson	11/17	- Bỏ nhiệm ngày 28/02/2022 - Công tác
04	Dương Văn Việt	17/17	
05	Nguyễn Tuấn Anh	17/17	
06	Nguyễn Quang Hưng	0/17	Miễn nhiệm ngày 28/02/2022
07	Nguyễn Trung Trí	0/17	Miễn nhiệm ngày 28/02/2022

3. Ban kiểm soát/ Ủy ban Kiểm toán:

3.1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS), Ủy ban Kiểm toán (UBKT):

STT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
01	Bà Từ Thị Vy Uyên	Trưởng ban	28/6/2019 (Ngày bắt đầu) 13/4/2022 (Ngày kết thúc)	Cử nhân kinh tế - ngành kế toán

02	Ông Phạm Hoàng Nhân	Thành viên	28/02/2022 (Ngày bắt đầu) 13/4/2022 (Ngày kết thúc)	Cử nhân kinh tế - ngành kế toán
03	Ông Nguyễn Tấn Đạt	Thành viên	28/02/2022 (Ngày bắt đầu) 13/4/2022 (Ngày kết thúc)	Cử nhân Luật
04	Ông Hà Quang Ân	Thành viên	14/5/2021 (Ngày bắt đầu) 28/02/2022 (Ngày kết thúc)	Cử nhân ngành Xây dựng
05	Ông Nguyễn Trọng Tín	Thành viên	14/5/2021 (Ngày bắt đầu) 28/02/2022 (Ngày kết thúc)	Cử nhân ngành Luật
06	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	20/4/2022 (Ngày bổ nhiệm)	Cử nhân Kế toán
07	Ông Dương Văn Việt	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	20/4/2022 (Ngày bổ nhiệm)	

3.2. Cuộc họp của BKS/ UBKT:

STT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Bà Từ Thị Vy Uyên	1/1	100%	Miễn nhiệm từ ngày 13/4/2022
02	Ông Phạm Hoàng Nhân	1/1	100%	Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2022 Miễn nhiệm từ ngày 13/4/2022

03	Ông Nguyễn Tấn Đạt	1/1	100%	Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2022 Miễn nhiệm từ ngày 13/4/2022
04	Ông Hà Quang Ân	0	0	Miễn nhiệm từ ngày 28/02/2022
05	Ông Nguyễn Trọng Tín	0	0	Miễn nhiệm từ ngày 28/02/2022
06	Ông Nguyễn Tuấn Anh	4/4	100%	Bổ nhiệm ngày 20/4/2022
07	Ông Dương Văn Việt	4/4	100%	Bổ nhiệm ngày 20/4/2022

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

*** Đối với HĐQT:**

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

- UBKT giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty;

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

*** Đối với Ban Tổng Giám đốc:**

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Hoạt động khác của UBKT (nếu có):

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

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

4.1. Lương, thưởng, các khoản lợi ích:

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

+ Chủ tịch HĐQT (chuyên trách): _____ theo quy chế tiền lương của Công ty

+ Thành viên HĐQT (không chuyên trách): 10.000.000 đồng/tháng

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

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

- + Trưởng BKS (chuyên trách): theo quy chế tiền lương của Công ty
- + Thành viên BKS (không chuyên trách): 3.000.000 đồng/tháng

c./ *Lương, thưởng hàng tháng của Ban Tổng Giám đốc:* theo quy chế tiền lương của Victory Capital. Năm 2022, Công ty Victory Capital đã chi trả đầy đủ các khoản lợi ích cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như sau:

Nội dung	Số tiền (Triệu đồng)
Tổng tiền lương, thù lao của HĐQT	2,684,549,531
Tổng tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	388,814,697
Tổng tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	2,343,064,763

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

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Phạm Minh Quốc	Người có liên quan của người nội bộ	10.000	0.01%	9.800	0.0098%	BÁN

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến của Kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Capital (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”), và công ty con (gọi chung là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến

việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		394.603.477.985	675.087.779.714
Tiền và các khoản tương đương tiền			28.338.669.032	210.211.785.812
I. Tiền	110	V.1		
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. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng				
2. khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo				
3. hạn	123	V.2	5.000.000.000	27.726.430.029
Các khoản phải thu ngắn hạn			250.792.232.662	306.532.881.874
III. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	130			
1. hàng	131	V.3a	41.250.523.628	102.367.978.067
Trả trước cho người bán ngắn				
2. hạn	132	V.4	4.244.441.476	4.770.695.789
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch				
4. hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		35.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	303.253.251.582	265.323.436.669
Dự phòng phải thu ngắn hạn				
7. khó đòi	137	V.6	(132.955.984.024)	(65.929.228.651)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
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

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Báo cáo thường niên năm 2021

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	325.588.360	82.916.250
	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	14.290.182.990	14.166.628.972
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15 14.209.089.302	14.209.089.302
	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Báo cáo thường niên năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B-	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		243.968.527.787	243.154.451.717
	Các khoản phải thu dài hạn			79.882.946.929	74.872.798.694
I.	hạn	210			
	Phải thu dài hạn của khách hàng			79.882.946.929	74.872.798.694
1.	hàng	211	V.3b		
	Trả trước cho người bán dài hạn				
2.	hạn	212		-	-
	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc				
3.	trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216		-	-
	Dự phòng phải thu dài hạn				
7.	khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		76.322.466.513	78.054.685.942
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	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)
	Tài sản cố định thuê tài chính				
2.	chính	224		-	-
-	Nguyên giá	225		-	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V9	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.10	87.526.192.990	90.110.140.514
-	Nguyên giá	231		109.337.071.092	109.337.071.092
-	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.810.878.102)	(19.226.930.578)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
1.	dở dang dài hạn	241		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Báo cáo thường niên năm 2021

Chi phí xây dựng cơ bản dở					
2.	dang	242	V.11	-	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
	Đầu tư vào công ty liên				
2.	doanh, liên kết	252		-	-
	Đầu tư góp vốn vào đơn vị				
3.	khác	253		-	-
	Dự phòng đầu tư tài chính				
4.	dài hạn	254		-	-
	Đầu tư nắm giữ đến ngày				
5.	đáo hạn	255		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		236.921.355	116.826.567
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		236.921.355	116.826.567
	Tài sản thuế thu nhập hoãn				
2.	lại	262	V.12	-	-
	Thiết bị, vật tư, phụ tùng				
3.	thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		638.572.005.772	918.242.231.431

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Báo cáo thường niên năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		155.727.800.567	318.258.596.255
I.	Nợ ngắn hạn	310		137.575.553.242	300.683.928.638
1.	Phải trả người bán ngắn hạn Người mua trả tiền trước	311	V.13	16.444.414.733	15.395.273.256
2.	ngắn hạn Thuế và các khoản phải nộp	312	V.14	2.833.575.469	2.846.390.766
3.	Nhà nước	313	V.15	71.819.003	81.866.779
4.	Phải trả người lao động	314	V.16	909.330.187	1.532.051.325
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	94.400.258.183	95.877.271.548
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn Phải trả theo tiến độ kế	316		-	-
7.	hoạch hợp đồng xây dựng Doanh thu chưa thực hiện	317		-	-
8.	ngắn hạn	318	V.18	377.285.480	400.245.030
9.	Phải trả ngắn hạn khác Vay và nợ thuê tài chính	319	V.19a, c	22.538.870.187	184.550.829.934
10.	ngắn hạn	320		-	-
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13.	Quỹ bình ổn giá Giao dịch mua bán lại trái	323		-	-
14.	phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		18.152.247.325	17.574.667.617
1.	Phải trả người bán dài hạn Người mua trả tiền trước dài	331		-	-
2.	hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn Phải trả nội bộ về vốn kinh	333		-	-
4.	doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn Doanh thu chưa thực hiện	335		-	-
6.	dài hạn	336	V.18	5.096.325.635	5.237.890.927
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19b, c	13.055.921.690	12.336.776.690

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Báo cáo thường niên năm 2021

	Vay và nợ thuê tài chính dài			
8.	hạn	338	-	-
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
	Thuế thu nhập hoãn lại phải			
11.	trả	341	-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
	Quỹ phát triển khoa học và			
13.	công nghệ	343	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Báo cáo thường niên năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		482.844.205.205	599.983.635.176
I. Vốn chủ sở hữu	410		475.187.817.098	589.311.029.382
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền</i>				
- <i>biểu quyết</i>	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái				
3. phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.20	(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
Chênh lệch đánh giá lại tài				
6. sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	23.458.924.626	23.458.924.626
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh				
9. nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở				
10. hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa				
11. phân phối	421	V.20	(540.404.621.608)	(426.281.409.324)
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa</i>				
- <i>phân phối</i>				
<i>lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(426.281.409.324)	(442.105.482.322)
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa</i>				
- <i>phân phối kỳ này</i>	421b		(114.123.212.284)	15.824.072.998
Nguồn vốn đầu tư xây dựng				
12. cơ bản	422		-	-
Lợi ích cổ đông không				
13. kiểm soát	429	V.20	7.656.388.107	10.672.605.794
II. khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ				

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Báo cáo thường niên năm 2021

2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	638.572.005.772	918.242.231.431

CÔNG TY CỔ PHẦN
VICTORY CAPITAL
MST

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 17 ngày 24 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 24 người (tại ngày 01/01/2022 là 46 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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.

Các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở 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.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỤC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất.

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 202/2014/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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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).

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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.

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

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.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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 (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải 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.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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, phải thu cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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 và các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

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 xuất 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 năm tài chính.

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.

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 năm.

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 năm. 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 Hợp nhất.

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>Thời gian hữu dụng ước tính</u> (số năm)
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	03 - 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 hợp nhất.

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.

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>Thời gian hữu dụng ước tính</u> (Số năm)
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 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.

Ghi nhận doanh thu

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

Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất 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 Hợp nhất 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 Hợp nhất 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 Hợp nhất 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.

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 theo bộ phận

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán được công bố tại địa chỉ :
www.victorycapital.com.vn

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC/

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Ngô Việt Ngọc Chanh



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

Mã số: SDTC
Ngày ban hành: /11/2022

