

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
Địa chỉ: số 12 Tân Trào – Phường Tân Phú – Quận 7 – TPHCM
❧❧❧❧❧❧

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ II NĂM 2023

THÁNG 07 NĂM 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			275.767.688.299	268.256.931.395
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100	V.1	34.468.003.275	27.275.693.279
1. Tiền	111		1.168.003.275	1.775.693.279
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.300.000.000	25.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		200.144.539.458	199.414.298.453
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	15.985.897.342	15.443.475.502
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	4.933.254.223	3.202.339.938
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	160.467.328.767	165.467.328.767
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	150.435.655.851	146.978.750.971
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(131.677.596.725)	(131.677.596.725)
IV. Hàng tồn kho	140		30.922.720.706	30.922.720.706
1. Hàng tồn kho	141	V.7	30.922.720.706	30.922.720.706
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.232.424.860	10.644.218.957
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	235.908.393	301.397.173
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.838.552.322	3.184.857.639
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.157.964.145	7.157.964.145
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		326.992.512.364	334.316.619.872
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		53.091.933.988	53.091.933.988
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	53.091.933.988	53.091.933.988
II. Tài sản cố định	220		74.869.599.943	76.247.925.709
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	60.621.078.796	61.792.420.230
- Nguyên giá	222		85.472.045.865	85.472.045.865
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.850.967.069)	(23.679.625.635)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	14.248.521.147	14.455.505.479
- Nguyên giá	228		18.824.739.505	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.576.218.358)	(4.369.234.026)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	87.100.849.485	88.349.869.495
1. Nguyên giá	231		103.732.264.540	103.732.264.540
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.631.415.055)	(15.382.395.045)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		111.816.361.960	116.464.115.137
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	202.325.000.000	202.325.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(90.508.638.040)	(85.860.884.863)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		113.766.988	162.775.543
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	113.766.988	162.775.543
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		602.760.200.663	602.573.551.267



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		119.346.679.718	116.287.052.141
I. Nợ ngắn hạn	310		100.939.070.158	98.134.804.816
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	17.352.717.729	15.527.279.712
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		388.467.396	388.467.396
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		28.120.355	63.788.962
4. Phải trả người lao động	314		212.000.000	854.839.971
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	65.490.455.297	63.536.891.277
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		437.135.480	377.285.480
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	17.030.173.901	17.386.252.018
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		18.407.609.560	18.152.247.325
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.080.596.233	5.096.325.635
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	13.327.013.327	13.055.921.690
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.16	483.413.520.945	486.286.499.126
I. Vốn chủ sở hữu	410		483.413.520.945	486.286.499.126
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		(532.178.917.761)	(529.305.939.580)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(529.305.939.580)	(417.518.195.774)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.872.978.181)	(111.787.743.806)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		602.760.200.663	602.573.551.267

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

TP.HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2023

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Vũ

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ II NĂM 2023**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2 năm 2023	Quý 2 năm 2022	Lũy kế 2023	Lũy kế 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	2.718.876.780	10.049.744.645	9.440.879.675	33.576.477.623
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	2.718.876.780	10.049.744.645	9.440.879.675	33.576.477.623
4. Giá vốn hàng bán	11		2.532.342.202	8.213.465.480	7.843.846.861	30.044.050.104
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.3	186.534.578	1.836.279.165	1.597.032.814	3.532.427.519
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.681.308.253	2.411.043.427	7.352.185.047	4.578.837.223
7. Chi phí tài chính	22		2.056.394.978	(1.064.425.663)	4.647.753.177	(210.564.337)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24		212.163.636	207.770.880	212.163.636	210.498.153
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.171.343.183	5.920.996.395	6.493.540.432	11.082.975.570
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.572.058.966)	(817.019.020)	(2.404.239.384)	(2.971.644.644)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	878.840.384	396.805.000	969.872.577	566.504.943
12. Chi phí khác	32		1.407.145.780	-	1.438.611.374	135.205.688
13. Lợi nhuận khác	40		(528.305.396)	396.805.000	(468.738.797)	431.299.255
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.100.364.362)	(420.214.020)	(2.872.978.181)	(2.540.345.389)
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		(2.100.364.362)	(420.214.020)	(2.872.978.181)	(2.540.345.389)

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(2.872.978.181)	(2.540.345.389)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.627.345.776	2.503.397.351
- Các khoản dự phòng	03	4.647.753.177	(1.306.064.337)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.352.184.665)	(4.578.837.223)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.950.063.893)	(5.921.849.598)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.280.579.005)	(16.761.941.661)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	13.182.945.635
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.072.129.577	59.350.793.987
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	114.497.335	(773.943.486)
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.044.015.986)	49.076.004.877
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(420.846.772)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(170.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	27.726.430.029
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(45.000.000.000)
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	3.248.827.982	5.314.308.636
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	8.248.827.982	(182.380.108.107)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.502.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.502.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	7.192.309.996	(133.304.103.230)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	27.275.693.279	200.942.068.463
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	34.468.003.275	67.637.965.233

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

TP.HCM, ngày 20 tháng 07 năm 2023

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Vũ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Tài sản thuê hoạt động

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



7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	44 – 50
Máy móc và thiết bị	03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định khác	04 – 17

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi

những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

13. Các khoản chi phí

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

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

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

15. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

16. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	4.995.467	20.329.621
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.163.007.808	1.755.363.658
Các khoản tương đương tiền	33.300.000.000	25.500.000.000
Cộng	34.468.003.275	27.275.693.279

2. Phải thu của khách hàng

2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	124.211.803	124.211.803
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	124.211.803	124.211.803
Phải thu các khách hàng khác	15.861.685.539	15.319.263.699
Công ty Cổ phần Xây Lắp Đường ống Bể chứa Dầu Khí	519.453.764	5.519.453.764
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	11.305.219.058	6.656.680.149

Các khách hàng khác	4.037.012.717	3.143.129.786
Cộng	15.985.897.342	15.443.475.502
2b. Phải thu dài hạn của khách hàng		
	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Các khách hàng khác	24.751.653.260	24.751.653.260
Cộng	53.091.933.988	53.091.933.988
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn	1.932.000.000	1.932.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý tòa nhà PMS	1.855.856.053	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thái Hòa	345.787.170	345.787.170
Các nhà cung cấp khác	799.611.000	924.552.768
Cộng	4.933.254.223	3.202.339.938
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Phải thu cho vay ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>125.467.328.767</i>	<i>130.467.328.767</i>
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	35.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia	50.205.000.000	50.205.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	40.262.328.767	45.262.328.767
<i>Phải thu cho vay ngắn hạn khác</i>	<i>35.000.000.000</i>	<i>35.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	35.000.000.000	35.000.000.000
Cộng	160.467.328.767	165.467.328.767
5. Phải thu khác ngắn hạn khác		
	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>5.030.736.523</i>	<i>1.307.105.866</i>
Công ty CP Victory Mỹ Phú - Các khoản phải thu khác	94.711.037	94.711.037
Công Ty Cổ Phần Victory Mỹ Phú - Phải thu lãi cho vay	1.103.013.698	-
Công ty CP Đầu tư BĐS Phúc Khang Gia - Phải thu lãi cho vay	2.236.611.779	742.841.095
Công ty CP Đầu tư BĐS Tân Long Phát - Phải thu lãi cho vay	1.588.150.009	461.303.734
Công ty CP Đầu tư BĐS Tiến Phát Đạt - Các khoản chi hộ	8.250.000	8.250.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>145.404.919.328</i>	<i>145.671.645.105</i>
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh ⁽ⁱ⁾	97.284.316.867	97.284.316.867
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành ⁽ⁱⁱ⁾	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí – các khoản phải thu khác	2.111.785.016	3.245.479.639
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí – các khoản chi hộ	3.138.411.000	3.138.411.000

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land - Phải thu lãi cho vay	1.047.123.287	667.397.261
Tổng công ty Dầu Việt Nam - Các khoản chi hộ	17.498.394	17.498.394
Khoản đặt cọc ngắn hạn	45.000.000	56.200.000
Tạm ứng	1.582.295.689	1.297.737.349
Tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng phải thu lại	7.212.250.155	7.212.250.155
Phải thu ngắn hạn khác	966.238.920	752.354.440
Cộng	150.435.655.851	146.978.750.971

- (i) Khoản phải thu Bệnh viện Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 06/8/2010 và theo hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG.
- (ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (“Vạn Khởi Thành”) liên quan đến khoản vốn góp hợp tác đầu tư của Công ty vào Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng) để thực hiện Dự án Nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp tại Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 174/2010/HĐHTĐT ngày 27/9/2010. Tuy nhiên ngày 29/3/2019, Công ty đã ký thỏa thuận phương án hoàn trả lại vốn góp với Vạn Khởi Thành. Đồng thời ngày 15/4/2022, Vạn Khởi Thành đã gửi Công văn số 17/CV-VKT để xác nhận nghĩa vụ hoàn trả số tiền 32 tỷ VND cho Công ty theo 03 đợt, trong đó thời hạn thanh toán cuối cùng là 31/3/2023. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ công nợ phải thu này.

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	Trên 03 năm	97.284.316.867	-	Trên 03 năm	97.284.316.867	-
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	Trên 03 năm	32.000.000.000	-	Trên 03 năm	32.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	2.393.279.858	-	Trên 03 năm	2.393.279.858	-
Cộng		131.677.596.725	-		131.677.596.725	-

7. Hàng tồn kho

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	29.449.757
Thành phẩm bất động sản	30.893.270.949	30.893.270.949
<i>Dự án Quận 2</i>	<i>7.790.121.504</i>	<i>7.790.121.504</i>
<i>Dự án Quận 12</i>	<i>23.103.149.445</i>	<i>23.103.149.445</i>
Cộng	30.922.720.706	30.922.720.706

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công cụ, dụng cụ	11.867.177	30.290.475
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	224.041.216	271.106.698
Cộng	235.908.393	301.397.173

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công cụ, dụng cụ	97.080.768	145.397.772
Chi phí trả trước dài hạn khác	16.686.220	17.377.771
Cộng	113.766.988	162.775.543

9. 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	80.194.793.265	242.154.545	3.487.150.035	991.954.519	555.993.500	85.472.045.865
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	80.194.793.265	242.154.545	3.487.150.035	991.954.519	555.993.500	85.472.045.865
<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	20.040.990.759	150.158.433	2.093.453.276	949.856.714	445.166.453	23.679.625.635
Khấu hao trong kỳ	971.735.406	35.905.386	132.733.026	22.344.698	8.622.918	1.171.341.434
Số cuối kỳ	21.012.726.165	186.063.819	2.226.186.302	972.201.412	453.789.371	24.850.967.069
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	60.153.802.506	91.996.112	1.393.696.760	42.097.805	110.827.047	61.792.420.230
Số cuối kỳ	59.182.067.100	56.090.726	1.260.963.734	19.753.107	102.204.129	60.621.078.796

10. 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	499.720.000	18.824.739.505
Số cuối kỳ	18.325.019.505	499.720.000	18.824.739.505
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	379.720.000	379.720.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.903.647.359	465.586.667	4.369.234.026
Khấu hao trong kỳ	194.984.332	12.000.000	206.984.332
Số cuối kỳ	4.098.631.691	477.586.667	4.576.218.358
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.421.372.146	34.133.333	14.455.505.479
Số cuối kỳ	14.226.387.814	22.133.333	14.248.521.147

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	91.144.594.956	103.732.264.540
Số cuối kỳ	12.587.669.584	91.144.594.956	103.732.264.540
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	13.385.945.940	1.996.449.105	15.382.395.045
Khấu hao trong kỳ	1.099.867.684	149.152.326	1.249.020.010
Số cuối kỳ	14.485.813.624	2.145.601.431	16.631.415.055
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	77.758.649.016	10.591.220.479	88.349.869.495
Số cuối kỳ	76.658.781.332	10.442.068.153	87.100.849.485

12. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú ⁽ⁱ⁾	157.325.000.000	(86.370.139.033)		157.325.000.000	(84.474.077.762)	
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia ⁽ⁱⁱ⁾	15.000.000.000	(2.266.762.250)		15.000.000.000	(752.004.555)	
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát ⁽ⁱⁱⁱ⁾	15.000.000.000	(1.847.320.330)		15.000.000.000	(631.210.621)	
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt ^(iv)	15.000.000.000	(24.416.427)		15.000.000.000	(3.591.925)	
Cộng	202.325.000.000	(90.508.638.040)		202.325.000.000	(85.860.884.863)	

(i) Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú – Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (“Mỹ Phú”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0309612230 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 19/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/06/2023, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 VND, tương đương 90,16% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2023 của Mỹ Phú. Hiện tại, Mỹ Phú vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

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

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia (“Phúc Khang Gia”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 30/06/2023, Công ty đã đầu tư vào Phúc Khang Gia là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2023 của Phúc Khang Gia.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát (“Tân Long Phát”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 30/06/2023, Công ty đã đầu tư vào Tân

Long Phát là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2023 của Tân Long Phát.

- (iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt (“Tiến Phát Đạt”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 30/06/2023, Công ty đã đầu tư vào Tiến Phát Đạt là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2023 của Tiến Phát Đạt.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Tại ngày 30/06/2023, 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.

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	202.325.000.000	202.325.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(90.508.638.040)	(85.860.884.863)
Cộng	111.816.361.960	116.464.115.137

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	2.692.013.926	-
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
Các nhà cung cấp khác	1.165.023.951	2.031.599.860
Cộng	17.352.717.729	15.527.279.712

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

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	61.527.640.813	61.527.640.813
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal) – trích trước chi phí thi công	564.571.922	564.571.922
Chi phí trích trước các dự án bất động sản	1.281.918.542	1.281.918.542
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.116.324.020	162.760.000
Cộng	65.490.455.297	63.536.891.277

- (i) Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/01/2010 với số tiền vay tối đa là 462 tỷ VND để tài trợ vốn cho Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C06-A01 Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã tắt toán khoản vay gốc với ngân hàng này từ ngày 31/12/2017, nhưng chưa tắt toán chi phí lãi vay.

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ bảo trì Dự án Trung tâm thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	9.046.283.162	9.436.135.082
Quỹ bảo trì Dự án Petroland Quận 2	3.082.641.724	3.082.641.724

Nhận đặt cọc ngắn hạn	222.068.400	281.777.739
Cổ tức phải trả	2.190.150.220	2.202.652.220
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	30.711.560	44.807.920
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.458.318.835	2.338.237.333
Cộng	17.030.173.901	17.386.252.018

15b. Phải trả dài hạn khác

	30/06/2023 VND	01/01/2023 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	2.477.013.000	2.205.921.363
Cộng	13.327.013.327	13.055.921.690

15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

16. Vốn chủ sở hữu

16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(529.305.939.580)	486.286.499.126
Lãi/(lỗ) trong kỳ				(2.872.978.181)	(2.872.978.181)
Số dư cuối kỳ	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(532.178.917.761)	483.413.520.945

16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2023 VND	01/01/2023 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

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu phổ thông	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2 năm 2023 VND	Quý 2 năm 2022 VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	2.282.513.251	2.208.835.553
Doanh thu cung cấp dịch vụ	436.363.529	7.840.909.092
Cộng	2.718.876.780	10.049.744.645

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4 năm 2023 VND	Quý 4 năm 2022 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	1.139.301.063	1.267.959.990
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.393.041.139	6.945.505.490
Cộng	2.532.342.202	8.213.465.480

3. Doanh thu tài chính

	Quý 2 năm 2023 VND	Quý 2 năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	453.221.638	2.411.043.427
Lãi cho vay	3.228.086.615	-
Cộng	3.681.308.253	2.411.043.427

4. Chi phí tài chính
Dự phòng đầu tư công ty con.

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2 năm 2023 VND	Quý 2 năm 2022 VND
Chi phí cho nhân viên	2.063.195.043	4.263.125.271
Chi phí vật liệu quản lý	2.270.000	3.072.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	35.799.456	81.032.939
Chi phí khấu hao tài sản cố định	107.936.739	155.438.736
Thuế, phí và lệ phí	1.348.116	10.681.409
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.095.500.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	644.022.190	1.407.287.158
Chi phí khác	316.771.639	1.095.858.882
Cộng	3.171.343.183	5.920.996.395

6. Thu nhập khác

	Quý 2 năm 2023 VND	Quý 2 năm 2022 VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	215.765.667	316.200.000
Thu nhập khác	663.074.717	80.605.000
Cộng	878.840.384	396.805.000

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số V.2, 4, 5, 12 Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

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

	Quý 2 năm 2023 VND	Quý 2 năm 2022 VND
Lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		
Nguyễn Tấn Thụ	320.494.999	439.855.225
Dương Văn Việt	19.596.774	38.900.000
Nguyễn Tuấn Anh	40.500.000	38.900.000
Rainer Frey	40.500.000	6.500.000
David Maurice Jackson	40.500.000	6.500.000
Nguyễn Thanh Tuấn	36.525.218	461.045.327
Ngô Viết Ngọc Thanh	105.272.726	-
Lê Văn Vũ	146.472.403	-
Cộng	749.862.120	991.700.552

3. Thông tin về bộ phận

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

4. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương tiền	34.468.003.275	27.275.693.279
Phải thu khách hàng và phải thu khác	246.720.923.534	246.793.760.325
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	281.188.926.809	274.069.453.604
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	47.679.193.397	45.924.645.500
Chi phí phải trả	65.490.455.297	63.536.891.277
Cộng	113.169.648.694	109.461.536.777

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.

5. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh quý 2 năm 2023 :

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 2 năm 2023 như sau:


Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2023 của Báo cáo tài chính riêng giảm 1,46 tỷ đồng so với kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ năm 2022. Trong Quý 2 năm 2023 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn do Công ty chưa triển khai được thêm dự án mới nào, doanh thu chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động tài chính. Ngoài ra do kết quả kinh doanh của các Công ty con gặp nhiều khó khăn dẫn đến phát sinh khoản dự phòng đầu tư tài chính, do đó doanh thu không đủ bù đắp chi phí nên kết quả kinh doanh lỗ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2023


Đinh Thị Tuyết Nhung
Người lập


Trần Thu Hằng
Kế toán trưởng




Lê Văn Vũ
Tổng Giám đốc