

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC 31/12/2023**

**Tháng 3 năm 2024**



**MỤC LỤC**

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 33



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	
Ông Lê Hào	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/02/2024
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/02/2024
Ông Phan Anh Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/02/2024
Ông David Maurice Jackson	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/01/2024
Ông Rainer Frey	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 05/02/2023
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/5/2023
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/11/2023
Ông Dương Văn Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15/5/2023

**Ủy Ban Kiểm toán**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 28/02/2024
Ông David Maurice Jackson	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 22/5/2023
Ông David Maurice Jackson	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 28/02/2024
Ông Dương Văn Việt	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 22/5/2023

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27/11/2023
Ông Lê Văn Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/5/2023
Ông Lê Văn Vũ	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27/11/2023
Bà Ngô Việt Ngọc Thanh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/3/2023
Bà Ngô Việt Ngọc Thanh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04/5/2023
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/3/2023
Bà Trần Thị Thu Thảo	Quyền Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31/7/2023
Bà Trần Thị Thu Thảo	Quyền Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/11/2023

***Người đại diện pháp luật***

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27/11/2023
Ông Lê Văn Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/5/2023
Ông Lê Văn Vũ	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27/11/2023
Bà Ngô Việt Ngọc Thanh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/3/2023
Bà Ngô Việt Ngọc Thanh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04/5/2023
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/3/2023

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Thay mặt và đại diện



**Nguyễn Thị Kim Thoa**  
**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024



Số: 047/VACO/BCKT.HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Capital (“Công ty”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 (gọi chung là “Báo cáo tài chính hợp nhất”).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 điều hành 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

COPY  
VIỆT  
CAL  
T: 028

02-2  
H  
HÍM  
Y  
I  
ÁN  
O  
PH

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

*Vấn đề cần nhấn mạnh*

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 06 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả sự không chắc chắn liên quan đến kết quả của vụ kiện giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Nguyễn Ngọc Thạch**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024*

**Nguyễn Thị Thu Hiền**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4262-2023-156-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>403.551.156.687</b>	<b>394.603.477.985</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>18.948.472.421</b>	<b>28.338.669.032</b>
1. Tiền	111		1.948.472.421	2.438.669.032
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.000.000.000	25.900.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.500.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	20.500.000.000	5.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>255.418.693.982</b>	<b>250.792.232.662</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	40.151.530.360	41.250.523.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.953.594.708	4.244.441.476
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	39.743.700.000	35.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	304.321.852.938	303.253.251.582
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(132.751.984.024)	(132.955.984.024)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>81.647.715.639</b>	<b>81.647.715.639</b>
1. Hàng tồn kho	141		82.281.264.417	82.281.264.417
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.036.274.645</b>	<b>28.824.860.652</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	102.961.859	325.588.360
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.724.223.484	14.290.182.990
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	14.209.089.302	14.209.089.302
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>241.315.463.800</b>	<b>243.968.527.787</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>82.594.895.910</b>	<b>79.882.946.929</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	82.594.895.910	79.882.946.929
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>73.678.537.461</b>	<b>76.322.466.513</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	59.640.810.342	61.866.961.034
- Nguyên giá	222		84.544.237.634	85.565.221.865
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.903.427.292)	(23.698.260.831)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	14.037.727.119	14.455.505.479
- Nguyên giá	228		18.855.267.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.817.540.386)	(4.399.762.026)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>84.949.807.948</b>	<b>87.526.192.990</b>
- Nguyên giá	231		109.337.071.092	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.387.263.144)	(21.810.878.102)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>92.222.481</b>	<b>236.921.355</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	92.222.481	236.921.355
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>644.866.620.487</b>	<b>638.572.005.772</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>158.143.202.905</b>	<b>155.727.800.567</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>140.281.598.495</b>	<b>137.575.553.242</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	18.193.242.867	16.444.414.733
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	3.008.421.469	2.833.575.469
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	195.411.410	71.819.003
4. Phải trả người lao động	314		52.500.000	909.330.187
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	96.144.136.565	94.400.258.183
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		201.480.096	377.285.480
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	22.486.406.088	22.538.870.187
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>17.861.604.410</b>	<b>18.152.247.325</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.907.573.083	5.096.325.635
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	12.954.031.327	13.055.921.690
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>486.723.417.582</b>	<b>482.844.205.205</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>486.723.417.582</b>	<b>482.844.205.205</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(537.906.278.405)	(540.404.621.608)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		(540.390.890.296)	(426.281.409.324)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.484.611.891	(114.123.212.284)
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.037.257.281	7.656.388.107
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>644.866.620.487</b>	<b>638.572.005.772</b>



Nguyễn Thị Kim Thoa  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Trần Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung  
Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>20.096.294.018</b>	<b>61.667.876.265</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)</b>	<b>10</b>		<b>20.096.294.018</b>	<b>61.667.876.265</b>
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	9.949.426.835	54.988.716.122
<b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>10.146.867.183</b>	<b>6.679.160.143</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	5.196.698.795	5.377.895.415
6. Chi phí tài chính	22	27	58.182	39.208.224.304
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	737.530.058
7. Chi phí bán hàng	25	28	350.530.181	539.630.823
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	12.614.291.510	94.125.749.571
<b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>2.378.686.105</b>	<b>(121.816.549.140)</b>
10. Thu nhập khác	31	29	1.789.818.031	7.723.728.052
11. Chi phí khác	32	30	1.621.504.512	3.052.908.883
<b>12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>168.313.519</b>	<b>4.670.819.169</b>
<b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>2.546.999.624</b>	<b>(117.145.729.971)</b>
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	161.487.247	-
<b>15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>2.385.512.377</b>	<b>(117.145.729.971)</b>
16. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		2.484.611.891	(114.123.212.284)
17. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		(99.099.514)	(3.022.517.687)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	25	(1.154)



**Nguyễn Thị Kim Thoa**  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

**Trần Thu Hằng**  
Kế toán trưởng

**Đinh Thị Tuyết Nhung**  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.546.999.624	(117.145.729.971)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.220.314.094	5.232.213.725
- Các khoản dự phòng	03	-	67.660.304.151
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.436.645.340)	(5.377.895.415)
- Chi phí lãi vay	06	-	737.530.058
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.330.668.378	(48.893.577.452)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(667.739.682)	18.096.720.172
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	19.876.783.058
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.760.117.091	(162.530.795.688)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	367.325.375	(362.766.898)
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(737.530.058)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	6.300.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	5.790.371.162	(174.544.866.866)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	-	(916.046.772)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	239.946.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(25.243.700.000)	(212.470.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	200.196.430.029
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.835.687.682	5.861.366.829
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(15.168.065.773)	(7.328.249.914)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	105.941.112.252
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(105.941.112.252)
3. 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 năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(9.390.196.611)	(181.873.116.780)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	28.338.669.032	210.211.785.812
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	18.948.472.421	28.338.669.032



Nguyễn Thị Kim Thoa  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Trần Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung  
Người lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081, ngày 29 tháng 10 năm 2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày 28 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 22 người (tại ngày 01/01/2023 là 24 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.



85  
NH  
IỐ H  
NG  
HIỆN  
MT  
A  
1-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)****Các công ty con được hợp nhất**

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi đăng ký và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	90,16	90,16	Xây dựng và Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,00	99,00	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,00	99,00	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. Các công ty con này đã được thành lập tại ngày 21/02/2022 với địa chỉ đăng ký trụ sở chính tại Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2023, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào 02 công ty này, đồng thời các Công ty con này vẫn chưa đi vào hoạt động.

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Số liệu Báo cáo tài chính năm nay có thể so sánh được với năm trước.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC 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, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

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.

**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 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

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

***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 năm. 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.

***Các khoản khác:*** bao gồm các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn phân bổ không quá 03 năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

**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***

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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. 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.
- 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm 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 năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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

**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 năm. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Thuế (Tiếp theo)**

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.

Danh sách các bên liên quan:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	Cố đồng, người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch HĐQT Công ty
Công ty Cổ phần Victoria Capital	Cùng Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành, quản lý và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này	Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

**Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**Số 12, Đường Tân Trào, Phường Tân Phú,  
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo***4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	60.969.082	28.740.767
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.887.503.339	2.409.928.265
Các khoản tương đương tiền (i)	17.000.000.000	25.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.948.472.421</b>	<b>28.338.669.032</b>

(i) Đây là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31-12-23		01-01-23	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng	20.500.000.000	20.500.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN HCM	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quận 5	10.500.000.000	10.500.000.000	-	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>40.151.530.360</b>	<b>41.250.523.628</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	11.482.573.006	6.656.680.149
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC-PT)	-	5.519.453.764
Các đối tượng khác	28.668.957.354	29.074.389.715
<b>b) Dài hạn (ii)</b>	<b>82.594.895.910</b>	<b>79.882.946.929</b>
Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Các đối tượng khác	60.852.546.710	58.140.597.729
<b>Cộng</b>	<b>122.746.426.270</b>	<b>121.133.470.557</b>

(i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (“Sao Kim”) theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (“Hợp đồng 03”). Hợp đồng này đã hết thời gian thực hiện vào ngày 20/02/2023 và hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Tuy nhiên, hiện tại Sao Kim chưa bàn giao quyền quản lý vận hành cho Công ty và tiếp tục thực hiện quản lý vận hành tại toà nhà mà không được sự đồng ý của Công ty. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03. Ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Tuy nhiên, 02 bên đã gửi đơn kháng cáo và Tòa án Nhân dân quận 7 đã ra Thông báo số 84/2023/TBKC-KDTM ngày 24/10/2023 và Quyết định số 636/2024/QĐXX-PT ngày 10/01/2024 về việc kháng cáo và thụ lý xét xử phúc thẩm vụ án. Theo đó, Công ty chưa thực hiện ghi nhận các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại bản án sơ thẩm vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực thi hành, đồng thời, Công ty cũng chưa ghi nhận doanh thu và các chi phí liên quan đến quyền quản lý vận hành tòa nhà kể từ ngày 20/02/2023 do các tranh chấp trên chưa được xử lý.

(ii) Khoản phải thu khách hàng tương ứng 5% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ. Khoản phải thu này sẽ được thu hồi khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng căn hộ chung cư cho các khách hàng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn (i)	1.932.000.000	1.932.000.000
Ông Lê Thanh Bình	700.000.000	700.000.000
Các đối tượng khác	1.321.594.708	1.612.441.476
<b>Cộng</b>	<b>3.953.594.708</b>	<b>4.244.441.476</b>

- (i) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn (“Hoàng Liên Sơn”) theo Hợp đồng cung cấp, thi công lắp đặt số 09/2021/HĐ/PETROLAND ngày 20/12/2021. Hiện tại, giữa Công ty và Công ty Hoàng Liên Sơn đang xảy ra tranh chấp, đồng thời Tòa án Nhân dân quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo số 85/2023/TBKC-KDTM ngày 24/10/2023 về việc tiếp nhận hồ sơ kháng cáo, thụ lý xét xử phúc thẩm bản án sơ thẩm số 130/2023/KDTM-ST ngày 28/9/2023. Cho đến ngày phát hành báo cáo này, vụ kiện vẫn chưa được xét xử phúc thẩm.

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Hiệp Phú Land (i)	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Bà Cao Thị Tuyết Nhung (ii)	746.850.000	-	-	-
Bà Ngô Việt Ngọc Thanh (ii)	746.850.000	-	-	-
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa (iii)	3.250.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>39.743.700.000</b>	<b>-</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>-</b>

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land vay theo Hợp đồng vay vốn số 1115/2022/HĐ-HPL ngày 15/11/2022 và phụ lục gia hạn đến 30/6/2024. Số tiền cho vay là 35.000.000.000 VND. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Khoản vay có lãi suất từ 7,5%/năm. Không có tài sản đảm bảo cho khoản vay này.
- (ii) Là các khoản cho vay có thời hạn 12 tháng theo các Hợp đồng cho vay, lãi suất 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- (iii) Khoản cho vay theo hợp đồng số 04/2023/HĐ-TPĐ ngày 28/12/2023 với số tiền 3.250.000.000 VND. Mục đích vay là tìm kiếm quỹ đất đầu tư bất động sản. Thời hạn cho vay là 12 tháng. Không có tài sản đảm bảo cho khoản vay này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (i)	97.284.316.867	(97.284.316.867)	97.284.316.867	(97.284.316.867)
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (ii)	32.000.000.000	(32.000.000.000)	32.000.000.000	(32.000.000.000)
Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT (iii)	7.212.250.155	-	7.212.250.155	-
Công ty TNHH KOKO Holdings - Phải thu hợp tác đầu tư (iv)	156.105.000.000	-	156.105.000.000	-
Tạm ứng	4.928.595.448	(1.079.176.648)	2.576.124.648	(1.283.176.648)
Lãi dự thu	1.116.627.552	-	755.616.439	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	40.000.000	(35.000.000)	66.200.000	(35.000.000)
Các khoản phải thu khác	5.635.062.916	-	7.253.743.473	-
<b>Cộng</b>	<b>304.321.852.938</b>	<b>(130.398.493.515)</b>	<b>303.253.251.582</b>	<b>(130.602.493.515)</b>

- (i) Khoản phải thu Bệnh viện Đa khoa Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hỗ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Đồng thời, bao gồm các khoản bù trừ Công ty phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG và khoản phải thu Dầu khí Thăng Long liên quan đến hợp đồng này. Công ty đã nộp đơn khởi kiện Bệnh viện Anh Minh do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên vào ngày 08/8/2019, và đã có Bản án Phúc thẩm số 29/2023/KDTM-PT ngày 19/4/2023, theo đó, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đến hiện tại, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra thông báo thụ lý số 110/TB-TLVA ngày 04/10/2023 về việc xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Công ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị phải thu khác đối với Bệnh viện Anh Minh.
- (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. Công ty đã khởi kiện Vạn Khởi Thành theo đơn khởi kiện ngày 18/5/2023 và Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2023 với yêu cầu Công ty Vạn Khởi Thành hoàn trả lại khoản tiền này và cả lãi chậm thanh toán. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu này.
- (iii) Đây là khoản liên quan đến các khoản truy thu thuế, phạt chậm nộp thuế và giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ theo Quyết định 845/QĐ-CT ngày 05/4/2021 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản này đã được Công ty thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước, nhưng Công ty sẽ thu lại từ các bị cáo trong vụ án “Bùi Minh Chính và đồng phạm lợi dụng chức vụ và quyền hạn trong khi thi hành công vụ” theo Bản án sơ thẩm số 517/2020/HS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh.
- (iv) Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings (“Koko Holdings”) theo các Thỏa thuận hợp tác đầu tư tài chính có thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký kết thỏa thuận, hoặc ngày gia hạn thỏa thuận. Theo thỏa thuận, thì đối tượng đầu tư là các loại chứng khoán được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội hoặc chứng khoán được phép lưu hành khác. Tổng số vốn hợp tác đầu tư tối đa là 250 tỷ VND do Công ty chuyển vào tài khoản của Koko Holdings. Khi kết thúc thời hạn đầu tư, nếu:
- Kết quả đầu tư tài chính lỗ hoặc huê vốn, thì Koko Holdings sẽ phải hoàn trả lại cho Công ty toàn bộ phần vốn góp hợp tác đã nhận từ Công ty;
  - Kết quả đầu tư tài chính lãi, thì Koko Holdings và Công ty sẽ phân chia lợi nhuận hợp tác tùy thuộc vào tỷ lệ lợi nhuận đầu tư trên vốn đầu tư.

Các thỏa thuận gia hạn hợp tác đầu tư sẽ được kết thúc tại ngày 24/9/2024 và ngày 11/11/2024.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo

**10. NỢ XẤU**

Là các khoản phải thu đã quá thời hạn trên 03 năm hoặc khó có khả năng thu hồi, cụ thể:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>2.253.490.509</b>	-	<b>2.253.490.509</b>	-
Các khách hàng khác	2.253.490.509	-	2.253.490.509	-
<b>Trả trước người bán</b>	<b>100.000.000</b>	-	<b>100.000.000</b>	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bảo vệ TSG Việt Nam	100.000.000	-	100.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>130.398.493.515</b>	-	<b>130.602.493.515</b>	-
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh	97.284.316.867	-	97.284.316.867	-
Phải thu đối tượng khác	1.114.176.648	-	1.318.176.648	-
<b>Cộng</b>	<b>132.751.984.024</b>	-	<b>132.955.984.024</b>	-

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
Chi phí SXKD dở dang	43.794.694.933	-	43.794.694.933	-
<i>Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú (i)</i>	43.794.694.933	-	43.794.694.933	-
Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
<i>Dự án Chung cư Petroland Quận 2</i>	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
Hàng hóa bất động sản	30.666.998.223	633.548.778	30.666.998.223	633.548.778
<i>Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú</i>	7.563.848.778	633.548.778	7.563.848.778	633.548.778
<i>Dự án Quận 12 (ii)</i>	23.103.149.445	-	23.103.149.445	-
<b>Cộng</b>	<b>82.281.264.417</b>	<b>633.548.778</b>	<b>82.281.264.417</b>	<b>633.548.778</b>

(i) Đây là chi phí tầng 2 và tầng 3 của Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú đang trong giai đoạn chờ nghiệm thu hoàn thành.

(ii) Đây là giá trị 6 thửa đất tại Quận 12, Tp.HCM.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>102.961.859</b>	<b>325.588.360</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.185.817	30.290.475
Các khoản khác	97.776.042	295.297.885
<b>b) Dài hạn</b>	<b>92.222.481</b>	<b>236.921.355</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	56.773.849	201.788.248
Các khoản khác	35.448.632	35.133.107
<b>Cộng</b>	<b>195.184.340</b>	<b>562.509.715</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**Số 12, Đường Tân Trào, Phường Tân Phú,  
Quận 7, Thành phố Hồ Chí MinhMÃ SỐ B 09-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo***13. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH****NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu năm

- Thanh lý, nhượng bán

Số dư cuối năm

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Số dư đầu năm

- Khấu hao trong năm

- Thanh lý, nhượng bán

Số dư cuối năm

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày đầu năm

Tại ngày cuối năm

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		TSCĐ hữu hình khác		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	80.194.793.265	242.154.545	3.487.150.036	1.085.130.519	555.993.500	85.565.221.865	(1.020.984.231)	-	-	(1.020.984.231)		
	80.194.793.265	242.154.545	2.466.165.805	1.085.130.519	555.993.500	84.544.237.634						
	20.040.990.759	150.158.433	2.093.453.276	968.491.910	445.166.453	23.698.260.831						
	1.844.933.070	52.030.386	265.466.052	46.475.348	17.245.836	2.226.150.692						
	-	-	(1.020.984.231)	-	-	(1.020.984.231)						
	21.885.923.829	202.188.819	1.337.935.097	1.014.967.258	462.412.289	24.903.427.292						
	60.153.802.506	91.996.112	1.393.696.760	116.638.609	110.827.047	61.866.961.034						
	58.308.869.436	39.965.726	1.128.230.708	70.163.261	93.581.211	59.640.810.342						

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 với giá trị là 1.716.823.741 VND (tại ngày 01/01/2023: 2.446.683.927 VND).

Nhà cửa vật kiến trúc có giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 57.929.216.099 VND (tại ngày 01/01/2023 là 59.675.109.174 VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Xem thuyết minh số 19).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
Số dư cuối năm	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	3.903.647.359	496.114.667	4.399.762.026
- Khấu hao trong năm	393.778.360	24.000.000	417.778.360
Số dư cuối năm	4.297.425.719	520.114.667	4.817.540.386
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	14.421.372.146	34.133.333	14.455.505.479
Tại ngày cuối năm	14.027.593.786	10.133.333	14.037.727.119

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 với giá trị là 410.248.000 VND (tại ngày 01/01/2023: 410.248.000 VND).

Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Xem thuyết minh số 19).

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	96.749.401.508	12.587.669.584	109.337.071.092
Số dư cuối năm	96.749.401.508	12.587.669.584	109.337.071.092
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	19.814.428.997	1.996.449.105	21.810.878.102
Khấu hao trong năm	2.278.080.390	298.304.652	2.576.385.042
Số dư cuối năm	22.092.509.387	2.294.753.757	24.387.263.144
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	76.934.972.511	10.591.220.479	87.526.192.990
Tại ngày cuối năm	74.656.892.121	10.292.915.827	84.949.807.948

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 85.853.341.971 VND (tại ngày 01/01/2023 là 88.349.869.495 VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Xem thuyết minh số 19).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023:

STT	Danh mục bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 12A	2.984.734.708	888.080.440	2.096.654.268
2	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 02	6.965.017.933	1.155.443.134	5.809.574.799
3	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 05	2.637.916.943	251.230.183	2.386.686.760
4	Sàn văn phòng tại tầng 05	11.145.695.839	1.387.552.092	9.758.143.747
5	Sàn văn phòng tại tầng 07	31.603.846.787	9.441.131.493	22.162.715.294
6	Sàn văn phòng tại tầng 12A	12.695.839.701	3.988.573.588	8.707.266.113
7	Sàn văn phòng tại tầng 02	30.017.082.625	4.979.604.113	25.037.478.512
8	Tầng hầm Chung cư cao tầng Mỹ Phú	11.286.936.556	2.295.648.101	8.991.288.455
<b>Cộng</b>		<b>109.337.071.092</b>	<b>24.387.263.144</b>	<b>84.949.807.948</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG")	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí ("PVC-Metal")	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	2.692.013.926	2.692.013.926	-	-
Các nhà cung cấp khác	2.005.549.089	2.005.549.089	2.948.734.881	2.948.734.881
<b>Cộng</b>	<b>18.193.242.867</b>	<b>18.193.242.867</b>	<b>16.444.414.733</b>	<b>16.444.414.733</b>

- (i) Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo "Hợp đồng 03" từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 20/02/2023 (Xem thuyết minh số 06).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000
Các khách hàng mua dự án Chung cư Cao tầng Mỹ Phú	2.077.208.073	2.077.208.073
Các đối tượng khác	553.213.396	378.367.396
<b>Cộng</b>	<b>3.008.421.469</b>	<b>2.833.575.469</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
	VND	trong năm	trong năm	VND
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302	-	-	14.209.089.302
<b>Cộng</b>	<b>14.209.089.302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.209.089.302</b>
<b>b) Các khoản phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	161.487.247	-	161.487.247
Thuế thu nhập cá nhân	71.819.003	445.126.132	(483.049.266)	33.895.869
Các loại thuế khác	-	30.661.892	(30.661.892)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.457.869	(3.429.575)	28.294
<b>Cộng</b>	<b>71.819.003</b>	<b>640.733.140</b>	<b>(517.140.733)</b>	<b>195.411.410</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay (i)	61.527.640.813	61.527.640.813
Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	32.575.119.368	32.575.119.369
Chi phí trích trước khác	2.041.376.384	297.498.001
<b>Cộng</b>	<b>96.144.136.565</b>	<b>94.400.258.183</b>

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

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng - nay là tòa nhà Victory Tower (Xem thuyết minh số 13, 14 và 15).

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>22.486.406.088</b>	<b>22.538.870.187</b>
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	5.672.880	50.215.220
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.190.150.220	2.202.652.220
Quỹ bảo trì các dự án	17.092.136.036	17.546.623.854
Khoản nhận đặt cọc	222.068.400	281.777.739
Phải trả ngắn hạn khác	2.976.378.552	2.457.601.154
<b>b) Dài hạn</b>	<b>12.954.031.327</b>	<b>13.055.921.690</b>
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
Tiền nhận đặt cọc dài hạn	2.104.031.000	2.205.921.363
<b>Cộng</b>	<b>35.440.437.415</b>	<b>35.594.791.877</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

Đơn vị: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(426.281.409.324)	10.672.605.794	599.983.635.176
Tăng trong năm	-	-	-	-	6.300.000	6.300.000
Lỗi năm trước	-	-	-	(114.123.212.284)	(3.022.517.687)	(117.145.729.971)
Số cuối năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(540.404.621.608)	7.656.388.107	482.844.205.205
Lãi năm nay	-	-	-	2.484.611.891	(99.099.514)	2.385.512.377
Tăng trong năm	-	-	-	13.731.312	1.479.968.688	1.493.700.000
Số cuối năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(537.906.278.405)	9.037.257.281	486.723.417.582

Cổ tức đã thanh toán cho các cổ đông trong năm nay là 12.502.000 VND (năm trước là 0 VND).

*Vốn điều lệ*

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 sửa đổi lần 21 ngày 28/11/2023, Vốn điều lệ của Công ty là 1.000.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2023, chi tiết Vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
Cổ đông Đỗ Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
Cổ đông Lê Văn Thăng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
Cổ phiếu quỹ	1.134.920	1,13%	1.134.920	1,13%
Các cổ đông khác	37.785.420	37,79%	37.785.420	37,79%
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00%</b>

*Cổ phiếu*

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- 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	-	-

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**22. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

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

**23. DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.051.283.572	31.363.636.368
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.702.771.737	10.047.076.261
Doanh thu kinh doanh thành phẩm bất động sản	3.342.238.709	20.257.163.636
<b>Cộng</b>	<b>20.096.294.018</b>	<b>61.667.876.265</b>

(\*) Công ty và Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về hợp đồng Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 06), theo đó doanh thu và giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/03/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà. Do đó doanh thu và giá vốn năm nay biến động đáng kể so với doanh thu và giá vốn năm trước.

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.595.096.534	32.355.870.129
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.354.330.301	2.958.580.266
Giá vốn kinh doanh thành phẩm bất động sản	-	19.674.265.727
<b>Cộng</b>	<b>9.949.426.835</b>	<b>54.988.716.122</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.649.639.133	15.829.176.592
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.220.314.094	5.232.213.725
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	67.660.304.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.462.866.798	36.143.209.585
Chi phí khác bằng tiền	1.581.428.501	5.254.757.761
<b>Cộng</b>	<b>22.914.248.526</b>	<b>130.119.661.814</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	5.196.698.795	5.377.895.415
<b>Cộng</b>	<b>5.196.698.795</b>	<b>5.377.895.415</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	737.530.058
Lỗ từ đầu tư chứng khoán	58.182	38.470.694.246
<b>Cộng</b>	<b>58.182</b>	<b>39.208.224.304</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	350.530.181	476.755.117
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	62.875.706
<b>Cộng</b>	<b><u>350.530.181</u></b>	<b><u>539.630.823</u></b>
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	153.358.302	457.126.069
Chi phí nhân viên	8.689.439.133	15.829.176.592
Chi phí khấu hao TSCĐ	487.011.782	609.807.836
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	67.026.755.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.117.440.083	5.634.260.843
Các khoản chi phí QLDN khác	1.167.042.210	4.568.622.858
<b>Cộng</b>	<b><u>12.614.291.510</u></b>	<b><u>94.125.749.571</u></b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	239.946.545	-
Thu nhập từ tiền phạt	504.793.580	3.506.807.311
Các khoản khác	1.045.077.906	4.216.920.741
<b>Cộng</b>	<b><u>1.789.818.031</u></b>	<b><u>7.723.728.052</u></b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Phạt vi phạm hợp đồng, phạt thuế	23.000.000	153.502.688
Các khoản khác	1.598.504.512	2.899.406.195
<b>Cộng</b>	<b><u>1.621.504.512</u></b>	<b><u>3.052.908.883</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ	-	-
Chi phí TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	-	-
Chi phí TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia	-	-
Chi phí TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiên Phát Đạt	161.487.247	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>161.487.247</u></b>	<b><u>-</u></b>

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	2.484.611.891	(114.123.212.284)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.484.611.891	(114.123.212.284)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	98.865.080	98.865.080
	<b><u>25</u></b>	<b><u>(1.154)</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

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

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và tương đương tiền	18.948.472.421	28.338.669.032
Nợ thuần	<u>(18.948.472.421)</u>	<u>(28.338.669.032)</u>
Vốn chủ sở hữu	486.723.417.582	482.844.205.205
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ</u>		<u>Giá trị hợp lý</u>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và tương đương tiền	18.948.472.421	28.338.669.032	18.948.472.421	28.338.669.032
Phải thu khách hàng và phải thu khác	290.561.876.384	290.106.590.115	290.561.876.384	290.106.590.115
Phải thu cho vay	39.743.700.000	35.000.000.000	39.743.700.000	35.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.500.000.000	5.000.000.000	20.500.000.000	5.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>369.754.048.805</u></b>	<b><u>358.445.259.147</u></b>	<b><u>369.754.048.805</u></b>	<b><u>358.445.259.147</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	53.628.007.402	51.988.991.390	53.628.007.402	51.988.991.390
Chi phí phải trả	96.144.136.565	94.400.258.183	96.144.136.565	94.400.258.183
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>149.772.143.967</u></b>	<b><u>146.389.249.573</u></b>	<b><u>149.772.143.967</u></b>	<b><u>146.389.249.573</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

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

Số cuối năm	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 - 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và tương đương tiền	18.948.472.421	-	18.948.472.421
Phải thu khách hàng và phải thu khác	207.966.980.474	82.594.895.910	290.561.876.384
Phải thu về cho vay	39.743.700.000	-	39.743.700.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.500.000.000	-	20.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>287.159.152.895</u></b>	<b><u>82.594.895.910</u></b>	<b><u>369.754.048.805</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	40.673.976.075	12.954.031.327	53.628.007.402
Chi phí phải trả	96.144.136.565	-	96.144.136.565
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>136.818.112.640</u></b>	<b><u>12.954.031.327</u></b>	<b><u>149.772.143.967</u></b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b><u>150.341.040.255</u></b>	<b><u>69.640.864.583</u></b>	<b><u>219.981.904.838</u></b>
Số đầu năm	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 - 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và tương đương tiền	28.338.669.032	-	28.338.669.032
Phải thu khách hàng và phải thu khác	210.223.643.186	79.882.946.929	290.106.590.115
Phải thu về cho vay	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>243.562.312.218</u></b>	<b><u>79.882.946.929</u></b>	<b><u>358.445.259.147</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	38.933.069.700	13.055.921.690	51.988.991.390
Chi phí phải trả	94.400.258.183	-	94.400.258.183
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>133.333.327.883</u></b>	<b><u>13.055.921.690</u></b>	<b><u>146.389.249.573</u></b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b><u>110.228.984.335</u></b>	<b><u>66.827.025.239</u></b>	<b><u>212.056.009.574</u></b>

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

**34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia trong năm đã gồm 755.616.439 VND là số tiền lãi phải thu năm trước đã thu được trong năm này và không bao gồm 1.116.627.552 VND là số tiền lãi của kỳ này nhưng chưa thu. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo

**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số 21; Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Lương và Thù lao Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban điều hành, quản lý:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Lương/Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, quản lý</b>		
Ông Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT	1.343.595.383	1.866.078.703
Ông Dương Văn Việt - Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT - Đã miễn nhiệm	40.500.000	148.900.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên HĐQT kiêm chủ tịch UBKT	54.500.000	148.900.000
Ông Rainer Frey - Thành viên HĐQT	40.500.000	260.335.414
Ông David Maurice Jackson - Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	40.500.000	260.335.414
Ông Lê Văn Vũ - Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	489.092.987	-
Ông Nguyễn Thanh Tuấn - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	319.124.562	1.243.177.491
Bà Ngô Viết Ngọc Thanh - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	109.345.453	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Tổng Giám đốc	84.662.857	-
Bà Trần Thị Thu Thảo - Quyền Phó Tổng Giám đốc	155.494.639	-
Ông Phạm Mạnh Hải - Phó Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	607.432.927
Ông Nguyễn Phú Hùng - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	-	492.454.345
Bà Từ Thị Vy Uyên - Trưởng BKS - Đã miễn nhiệm	-	380.414.697
Ông Phạm Hoàng Nhân - Thành viên BKS - Đã miễn nhiệm	-	4.200.000
Ông Nguyễn Tấn Đạt - Thành viên BKS - Đã miễn nhiệm	-	4.200.000
Bà Trần Thu Hằng - Kế toán trưởng	481.388.396	310.406.784
<b>Cộng</b>	<u><u>3.158.704.277</u></u>	<u><u>5.726.835.775</u></u>

**36. THÔNG TIN KHÁC**

Ngày 16/10/2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 540/NQ-VCG về việc hoàn thực hiện việc phát hành thêm 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 đã được Hội đồng quản trị của Công ty thông qua theo các Nghị Quyết trước đó.

**37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ**

Ngày 22/02/2024, Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 70/NQ-VCG, trong đó đã thông qua phương án vay vốn của các cá nhân/tổ chức với số tiền vay là 1.000.000.000.000 VND, với mục đích vay để góp vốn vào các công ty con nhằm thực hiện đầu tư mở rộng quỹ đất và bổ sung vốn lưu động.



**Nguyễn Thị Kim Thoa**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

**Trần Thu Hằng**  
Kế toán trưởng

**Đinh Thị Tuyết Nhung**  
Người lập biểu

